

Záróadók:
Kifüggesztés időpontja (napja): 2026.04.31.
Közlés kezdő napja: 2026.04.31.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megadására kötelező napos határidő utolsó napja: 2026.04.31.
Halandó jogvesztő.
Évétel napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Pankasz Gábor János**

lakcím: 9090 Pannonhalma, Hunyadi utca 12/B., magyar állampolgár), mint 1. számú eladó – a továbbiakban: **1. számú eladó**;

másrészről Pankasz Cecilia

1118 Budapest 11., Zólyomi út 9. 3. em. 12 a., magyar állampolgár), mint 2. számú eladó – a továbbiakban: **2. számú eladó**; – **1. számú eladó és 2. számú eladó a továbbiakban együtt: eladók**;

harmadrészről Varga Tibor

Ady Endre utca 4., magyar állampolgár), mint vevő – a továbbiakban: **vevő**.

lakcím: 8868 Letenye,

Eladók és vevő a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** – között az alulírott helyen és napon, a következő tartalommal:

1. **1. számú eladó 14204/56816 arányú tulajdonát képezi a** Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **MURASZEMENYE külterület 086/17 helyrajzi számú, összesen 5 ha 4704 m² alapterületű, összesen 80,94 AK értékű, 4-es és 5-ös minőségi osztályú, (a 4-es minőségi osztályú szántó 1 ha 5981 m² és 31,96 AK értékű; az 5-ös minőségi osztályú szántó 3 ha 6345 m² és 47,98 AK értékű, az 5-ös minőségi osztályú fásított terület 2378 m² és 1,00 AK értékű) a. szántó, b. fásított terület megnevezésű ingatlanhányad. (a továbbiakban: **1. számú ingatlanhányad**). 1. számú eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/9. pontja rögzíti.**

2. **2. számú eladó 14204/56816 arányú tulajdonát képezi a** Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **MURASZEMENYE külterület 086/17 helyrajzi számú, összesen 5 ha 4704 m² alapterületű, összesen 80,94 AK értékű, 4-es és 5-ös minőségi osztályú, (a 4-es minőségi osztályú szántó 1 ha 5981 m² és 31,96 AK értékű; az 5-ös minőségi osztályú szántó 3 ha 6345 m² és 47,98 AK értékű, az 5-ös minőségi osztályú fásított terület 2378 m² és 1,00 AK értékű) a. szántó, b. fásított terület megnevezésű ingatlanhányad. (a továbbiakban: **2. számú ingatlanhányad**). 2. számú eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/8. pontja rögzíti.**

1. **1. számú eladó 14204/38008 arányú tulajdonát képezi a** Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **MURASZEMENYE külterület 086/23 helyrajzi számú, összesen 1 ha 1579 m² alapterületű, összesen 11,73 AK értékű, 5-ös minőségi osztályú, (az 5-ös minőségi osztályú szántó 7630 m² és 10,07 AK értékű, az 5-ös minőségi osztályú fásított terület 3949 m² és 1,66 AK értékű) a. szántó, b. fásított terület megnevezésű ingatlanhányad. (a továbbiakban: **3. számú ingatlanhányad**). 1. számú eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/6. pontja rögzíti.**

2. **2. számú eladó 14204/38008 arányú tulajdonát képezi a** Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **MURASZEMENYE külterület 086/23 helyrajzi számú, összesen 1 ha 1579 m² alapterületű, összesen 11,73 AK értékű, 5-ös minőségi osztályú, (az 5-ös minőségi osztályú szántó 7630 m² és 10,07 AK értékű, az 5-ös minőségi osztályú fásított terület 3949 m² és 1,66 AK értékű) a. szántó, b. fásított terület megnevezésű ingatlanhányad. (a továbbiakban: **4. számú ingatlanhányad**). 2. számú eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/5. pontja rögzíti.**

1. **1. számú eladó 4467/83376 arányú tulajdonát képezi a** Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **MURASZEMENYE külterület 0126/32 helyrajzi számú, összesen 3 ha 6677 m² alapterületű, összesen 69,47 AK értékű, 4-es és 5-ös minőségi osztályú, (a 4-es minőségi osztályú 3 ha 0977 m² és 61,95 AK értékű, az 5-ös minőségi osztályú 5700 m² és 7,52 AK értékű) szántó megnevezésű ingatlanhányad. (a továbbiakban: **5. számú ingatlanhányad**). 1. számú eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/25. pontja rögzíti.**

Pankasz Gábor János
1. számú eladó

Pankasz Cecilia
2. számú eladó

Varga Tibor
vevő

2. számú eladó 4467/83376 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2. (Nagykanizsa) által nyilvántartott **MURASZEMENYE külterület 0126/32 helyrajzi számú, összesen 3 ha 6677 m² alapterületű, összesen 69,47 AK értékű, 4-es és 5-ös minőségi osztályú, (a 4-es minőségi osztályú 3 ha 0977 m² és 61,95 AK értékű, az 5-ös minőségi osztályú 5700 m² és 7,52 AK értékű) szántó megnevezésű ingatlanhányad.** (a továbbiakban: **6. számú ingatlanhányad**). 2. számú eladó tulajdonjogát a tulajdoni lap II/24. pontja rögzíti.

– 1. számú, 2. számú, 3. számú, 4. számú, 5. számú és 6. számú ingatlanhányad a továbbiakban együtt: **Ingatlanhányadok.**

2. Eladók eladják, a vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlanhányadokat a kölcsönösen kialakított, összesen 6.450.000,- Ft, azaz hatmillió-négyszázötvenezer forint vételárért, adásvétel jogcímén, megtekintett állapotban.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a teljes vételárból az egyes ingatlanhányadok vételárát az alábbiak szerint határozzák meg:
 - az 1. számú ingatlanhányad vételárát 2.355.000,- Ft összegben, azaz kétmillió-háromszázötvenezer forint összegben,
 - a 2. számú ingatlanhányad vételárát 2.355.000,- Ft összegben, azaz kétmillió-háromszázötvenezer forint összegben,
 - a 3. számú ingatlanhányad vételárát 515.000,- Ft összegben, azaz ötszázötvenezer forint összegben,
 - a 4. számú ingatlanhányad vételárát 515.000,- Ft összegben, azaz ötszázötvenezer forint összegben,
 - az 5. számú ingatlanhányad vételárát 355.000,- Ft összegben, azaz háromszázötvenezer forint összegben,
 - a 6. számú ingatlanhányad vételárát 355.000,- Ft összegben, azaz háromszázötvenezer forint összegben határozzák meg.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő eladók részére az **Ingatlanhányadok teljes vételárát, azaz 6.450.000,- Ft** (azaz hatmillió-négyszázötvenezer forint) összeget **jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg átutalással: 3.225.000,-Ft-ot Pankasz Gábor János**

Cecilia 2. számú

bankszámlájára tulajdoni hányaduk arányában.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az átutalással megfizetett vételár a bankszámlán történő jóváírással minősül megfizetettnek és eladók hozzájárulnak a fenti bankszámlákra történő fizetéshez, azt saját kezhez történő, joghatályos teljesítésnek ismerik el. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával a teljes vételár megfizetését elismerik és nyújtázzák.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő azt követő napon lép az Ingatlanhányadok birtokába, hogy **jelen szerződést szerkesztő ügyvéd részére a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyó határozatát megküldi** és a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályokban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával. Vevő a jóváhagyó határozat megküldését követő naptól szedi az ingatlanhányadok hasznait, viseli terheit és azt a kárt, melynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy **mindhármán cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok**, az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.
7. Szerződő felek rögzítik, hogy **a szerződés hatályba lépéséhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.** A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, és azzal szemben benyújtott kifogást a települési önkormányzat elutasítja, úgy visszaállítják az eredeti állapotot.
8. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése és a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján **jelen adásvételi szerződés négy példányát és az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közléséhez szükséges közzétételi kérelmet a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd 8 napon belül megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés jóváhagyása céljából.**

9. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.**

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

10. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző **hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.**

11. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy **amennyiben valamely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosulttal jön létre.**

12. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levéletről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

13. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – **önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot.**

14. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv kiállítja a jogügyletet tartalmazó szerződéshez, illetve okirathoz tartozó záradékot tartalmazó dokumentumot és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát jóváhagyó záradékkal látja el és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A jogügylet jóváhagyása esetén a két eredeti példány közül az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés, illetve okirat lehet.

Szerződő felek rögzítik, hogy – **amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény II. fejezet 6. pontjában, illetőleg egyéb vonatkozó jogszabályban megjelölt elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával – jelen adásvételi szerződés azt követő 30 napon belül kerül benyújtásra az illetékes földhivatalhoz, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi jelen szerződést jóváhagyó határozatát, valamint jelen szerződés záradékolt két példányát szerződésszerkesztő ügyvéd részére.**

15. Vevő kijelenti, hogy:

- vállalja, hogy az Ingatlanhányadok **használatát másnak nem engedi át, azt maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
- vállalja, hogy 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 (**földhasználati díjtartozás**);
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**;
- a már tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt sem éri el a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1)-(2) bekezdésekben foglalt mértéket;

- amennyiben az Ingatlanhányadok harmadik személy használatában vannak, arra az esetre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 42. §-a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal,
- a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerint földműves, a Letenyei Járási Hivatal Járási Földhivatala a vevőt földművesként 510018/2014.04.04 számú határozattal nyilvántartásba vette;
- tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, a tagsági azonosító száma: E886800006249.

16. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanhányadok vonatkozásában a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdése b) bc) pontja alapján elővásárlásra jogosult, mivel olyan földet használó földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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.

17. Eladók kijelentik, hogy jelen, tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező **földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás az alábbiakat leszámítva nem érinti.**

A MURASZEMENYE külterület 086/17 helyrajzi számú, a MURASZEMENYE külterület 086/23 helyrajzi számú, és a MURASZEMENYE külterület 0126/32 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában földhasználat van bejegyezve haszonbérlet jogcímén, Varga Tibor (születési név: Varga Tibor, születési hely, idő: Nagykanizsa, 1984. 05. 10. anyja neve: Ágoston Mária, személyi azonosító: 1-840510-1737, adóazonosító jele: 8428631794, lakcím: 8868 Letenye, Ady Endre utca 4.) földhasználó javára. Földhasználati lap alapján: a Muraszemenye 0126/32 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a használat kezdete: 2024.02.15., lejárató idő: 2029. 12. 31., haszonbérlet eredeti kezdete 2019. 06. 07., a haszonbér összege: 40 kg/AK/év, a Muraszemenye 086/17 és 086/23 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a használat kezdete: 2024.02.20., lejárató idő: 2029. 12. 31., haszonbérlet eredeti kezdete 2019. 06. 07., a haszonbér összege: 40 kg/AK/év.

18. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok az alábbiakat leszámítva per-, teher- és igénymentesek és ezért szavatosságot vállalnak.

- A Muraszemenye külterület 086/17 helyrajzi számú ingatlant terheli a 31673/2015/2014.10.17 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került VezetékJog 122 m2 nagyságú területre. Eredeti határozat: 31177/2005.04.13 Jogosult neve: MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT BUDAPEST Jogosult címe: 1122 BUDAPEST, Krisztina körút 6-8. A bejegyzést a tulajdoni lap III/1. pontja tartalmazza.
- A Muraszemenye külterület 086/17 helyrajzi számú ingatlant terheli a 31673/2015/2014.10.17 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került VezetékJog a vázrajz szerinti elhelyezkedésben 157 m2-re. Eredeti határozat: 31177/2005.04.13 Jogosult neve: HATÁRŐRSÉG ORSZÁGOS PARANCSNOKSÁGA BUDAPEST Jogosult címe: 1525 BUDAPEST, Postafiók 47. A bejegyzést a tulajdoni lap III/2. pontja tartalmazza.
- A Muraszemenye külterület 086/17 helyrajzi számú ingatlant terheli a 31673/2015/2014.10.17 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került Földminősítési mintaterék Községi mintatér az 5. minőségi osztályú fásított terület művelési ágra vonatkozóan. Eredeti határozat: 34054/2010.12.07 Jogosult neve: LETENYEI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL Jogosult címe: 8868 LETENYE, Kossuth utca 10. A bejegyzést a tulajdoni lap III/3. pontja tartalmazza.
- A Muraszemenye külterület 086/17 helyrajzi számú ingatlant terheli a 31673/2015/2014.10.17 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog Eredeti határozat: 34054/2010.12.07 Jogosult neve: LETENYEI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL Jogosult címe: 8868 LETENYE, Kossuth utca 10. A bejegyzést a tulajdoni lap III/4. pontja tartalmazza.
- A Muraszemenye külterület 086/17 helyrajzi számú ingatlant terheli a 31673/2015/2014.10.17 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került VezetékJog A vázrajz szerinti elhelyezkedésben 23 m2 nagyságú területre. 20 kV-

- os közcélú elektromos lékvezeték Eredeti határozat: 33796/2/2012.09.27 Jogosult neve: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A. A bejegyzést a tulajdoni lap III/5. pontja tartalmazza.
- **A Múraszemenye külterület 086/17** helyrajzi számú ingatlant terheli az INYER/2026/567090/4 2026.04.30. 00:00:00 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége, Tény terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás II/8, II/9, Ténybejegyzés időtartama: 2031.04.29., A felhívást kiadó hatóság adatai: Dr. Tóth Andrea Dóra Közjegyzői Irodája, Határozat száma: 24013/N/98/2026/9-II.
- **A Múraszemenye külterület 086/23** helyrajzi számú ingatlant terheli a **282488/2020.11.05** számú bejegyző határozattal bejegyzésre került VezetékJog A vázrajz szerinti elhelyezkedésben 778 m2 nagyságú területre. 20 kV-os közcélú elektromos lékvezeték Eredeti határozat: 33796/2/2012.09.27 Jogosult neve: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A. A bejegyzést a tulajdoni lap III/1. pontja tartalmazza.
- **A Múraszemenye külterület 086/23** helyrajzi számú ingatlant terheli az INYER/2026/567090/4 2026.04.30. 00:00:00 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége, Tény terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás II/5, II/6, Ténybejegyzés időtartama: 2031.04.29., A felhívást kiadó hatóság adatai: Dr. Tóth Andrea Dóra Közjegyzői Irodája, Határozat száma: 24013/N/98/2026/9-II.
- **A Múraszemenye külterület 0126/32** helyrajzi számú ingatlant terheli a **284312/2021.11.12** számú bejegyző határozattal bejegyzésre került VezetékJog A vázrajz szerinti elhelyezkedésben és a biztonsági övezetre vonatkozó tilalom, Eredeti bejegyző határozat száma: 31559/2000.05.18. Módosítva átszállás jogcímen, Jogosult neve: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4. A bejegyzést a tulajdoni lap III/4. pontja tartalmazza.
- **A Múraszemenye külterület 0126/32** helyrajzi számú ingatlant terheli az INYER/2026/567090/4 2026.04.30. 00:00:00 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége, Tény terjedelme: Egész tulajdoni illetőség, Utalás II/24, II/25, Ténybejegyzés időtartama: 2031.04.29., A felhívást kiadó hatóság adatai: Dr. Tóth Andrea Dóra Közjegyzői Irodája, Határozat száma: 24013/N/98/2026/9-II.

Vevő eladók fenti tájékoztatását tudomásul veszi. Vevő a fenti terhek fennmaradásával vásárolja meg az Ingatlanhányadokat.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlanhányadok vonatkozásában az INYER/2026/567090/4 2026.04.30. 00:00:00 számú bejegyző határozattal bejegyzésre került Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége terheket a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg hivatalból törölje.

Szerződő felek rögzítik, hogy

- **A Múraszemenye külterület 086/17** helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a **31673/2015/2014.10.17** számú bejegyző határozattal bejegyzésre került az alábbi önálló szöveges bejegyzés: Megosztás folytán kialakítva a 086/3 hrsz.-ú ingatlanból osztatlan közös tulajdon megszüntetése miatt, a fenti teher egyidejű átjegyzésével A bejegyzést a tulajdoni lap III/6. pontja tartalmazza.
- **A Múraszemenye külterület 086/23** helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a **282488/2020.11.05** számú bejegyző határozattal bejegyzésre került az alábbi önálló szöveges bejegyzés: Osztatlan közös tulajdon megszüntetése folytán az ingatlan kialakítva a 086/6 hrsz.-ú ingatlanból a teher átjegyzésével egyidejűleg A bejegyzést a tulajdoni lap III/2. pontja tartalmazza.
- **A Múraszemenye külterület 0126/32** helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjára a **281972/2020.09.23** számú bejegyző határozattal bejegyzésre került az alábbi önálló szöveges bejegyzés: Osztatlan közös tulajdon megszüntetése folytán az ingatlan kialakítva a 0126/24 hrsz.-ú ingatlanból a terhek átjegyzésével egyidejűleg A bejegyzést a tulajdoni lap III/3. pontja tartalmazza.

Eladók kijelentik továbbá, hogy nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy igénye a vevő minden korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná. Eladók szavatolnak továbbá azért is, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlanhányadoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, használatra jogosultja nincs; az Ingatlanhányadok harmadik személyek vonatkozásában házastársi vagy élettársi közös vagyonnak nem részei.

Pankasz Gábor János
1. számú eladó

Pankasz Cecilia
2. számú eladó

"Tibor"
vevő

Az eladók felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadokra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogosultság.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanhányadokra harmadik személy javára olyan jog kerül bejegyzésre, mely a vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését akadályozza, úgy a vevő jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni az eladókkal szemben. Elállás esetén a felek elszámolni kötelesek egymással.

19. Pankasz Gábor János és Pankasz Cecília eladók kijelentjük, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat és bejegyzési engedélyünket adjuk ahhoz – és a Szerződő felek közösen kéri a Tisztelt Ingatlan-nyilvántartási Osztályt –, hogy az 1. pontban megjelölt MURASZEMENYE külterület 086/17 hrsz.-ú ingatlan összesen 28408/56816 (14204/56816 – 14204/56816) arányú, a MURASZEMENYE külterület 086/23 hrsz.-ú ingatlan összesen 28408/38008 (14204/38008 – 14204/38008) arányú, és a MURASZEMENYE külterület 0126/32 hrsz.-ú ingatlan összesen 8934/83376 (4467/83376 – 4467/83376) arányú tulajdoni hányada vonatkozásában Varga Tibor vevő tulajdonjoga 1/1 arányban – adásvételi jogcímén – az Ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat és engedélyünket adjuk ahhoz, hogy saját tulajdonjogunk törlésre kerüljön.

20. Vevő a MURASZEMENYE külterület 086/17 hrsz.-ú ingatlan összesen 28408/56816 (14204/56816 – 14204/56816) arányú tulajdoni hányada, a MURASZEMENYE külterület 086/23 hrsz.-ú ingatlan összesen 28408/38008 (14204/38008 – 14204/38008) arányú tulajdoni hányada, és a MURASZEMENYE külterület 0126/32 hrsz.-ú ingatlan összesen 8934/83376 (4467/83376 – 4467/83376) arányú tulajdoni hányada vonatkozásában vállalja, hogy a birtokba lépéstől számított 5 évig ezen Ingatlanhányadokat nem idegeníti el, ezen vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján jelen jogügylet ezen pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.
Szerződő felek kéri a Tisztelt Adóhatóságot, hogy ezen mentességet figyelembe venni szíveskedjen!

21. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, személyi okmányaikat a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben ellenőrizze és adataikat kezelje. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011.évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) előírásának megfelelően nyilatkozzák, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el. Kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek a Pmt-ben meghatározott kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának, kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

22. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2017. CL. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljeskörűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. A vevő tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő visszerthes vagyonátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügyletbe kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

Eladók tudomásul veszik az ügylettel kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Eladók kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy mivel az Ingatlanhányadokat a szerzéstől számított 5 éven belül idegeníti el, ezért személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük keletkezik. Eladók ezután döntöttek az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügyletbe kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre.

Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjed ki az adó és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre, adóoptimalizációra.

23.A Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés szövegén kívül egyéb szempontot nem fogalmaztak meg, nyitott kérdés a szerződéssel kapcsolatban nem maradt. Ügyleti szándékaikra vonatkozóan a jogi képviselőnek teljes körű és valós tájékoztatást adtak, személyi adataikat saját maguk ellenőrizték. A szerződés szövege egyben tényvázlatként is szolgál.

24.A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

25.Szerződő felek (eladók és vevő) megbízzák és **meghatalmazzák** a Csetneki Ügyvédi Irodát – ügyintéző: dr. Csetneki Gábor ügyvéd (cím: 8800 Nagykanizsa, Sugár út 42. Kamarai Azonosító Szám: 36058437) – a MURASZEMENYE külterület 086/17 hrsz.-ú ingatlan 14204/56816 – 14204/56816 arányú, a MURASZEMENYE külterület 086/23 hrsz.-ú ingatlan 14204/38008 – 14204/38008 arányú, valamint a MURASZEMENYE külterület 0126/32 hrsz.-ú ingatlan 4467/83376 – 4467/83376 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában – az adásvételi szerződés, és a hozzá kapcsolódó okiratok elkészítésével és az okiratok ellenjegyzésével, valamint az adásvételi szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szervhez előzetes vizsgálatra történő megküldésével, továbbá a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséhez kapcsolódóan az illetékes jegyző előtt, valamint az esetleges elővásárlási jogosultak előtt a jogi képviseletünk teljes körű ellátásával; továbbá a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránt és az eladók tulajdonjogának törlése iránt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Nagykanizsai Ingatlan-nyilvántartási Osztálya előtt, illetve az illetékes Nemzeti Adó-és Vámhivatal előtti eljárásban, továbbá minden más érintett hatóság és harmadik személyek előtt a jogi képviseletünk teljes körű ellátásával. A meghatalmazás kiterjed az illetékes Ingatlan-nyilvántartási Osztály előtt a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tulajdoni lapjába való betekintésre is, valamint a hiánypótlások teljesítésére, adóhatósági felhívásra történő nyilatkozattételre. A meghatalmazás kiterjed valamennyi, a jelen szerződés kapcsán a Szerződő felek által tehető nyilatkozat megtételére.

A Szerződő felek meghatalmazzák továbbá dr. Csetneki Gábor ügyvédet, hogy bármilyen név, szám vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást önállóan elvégezze és aláírja a jelen okiraton a felek helyett is, a jelen okirat lényegi tartalmának érintése nélkül.

A meghatalmazott ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek kéri az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a határozatát és a záradékolt adásvételi szerződéseket az ellenjegyző ügyvéd részére szíveskedjen közvetlenül megküldeni.

Jelen adásvételi szerződést a Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írják alá.

Nagykanizsa 2026.07.10.

Pankasz Gábor János
1. számú eladó

Pankasz Cecilia
2. számú eladó

Varga Tibor
vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Csetneki Gábor ügyvéd

Csetneki Ügyvédi Iroda

8800 Nagykanizsa, Sugár út 42.

Kamarai azonosító szám: 36058437

Nagykanizsa, 2026.07.10.

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. ny (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását törvényben meghatározottak szerint elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjuként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybe vételével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

