

16ha / 2026

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETT	2026 Júl. 27
ÉRK.NYTSZ.	ELGADO
INT. SZAM	192.370
MELLEKLET	

2026.09.07

mely létrejött egyrészről:

Mikszó Anikó Katalin (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve: I
értesítési cím: 8800 Nagykanizsa, Munkácsy Mihály utca 18/A.; személyi azonosító: adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **eladó**),

másrészről:

Dr. Némethné Dr. Ignácz Andrea (születési név: ; születési hely, idő: ; anyja születési neve:
; lakcím, értesítési cím: 8800 Nagykanizsa, Bösze Kálmán köz 7.; személyi azonosító: ; adóazonosító jele:
állampolgársága: ; agrárkamrai nyilvántartási száma: ; őstermelők családi gazdaságának száma:
mint vevő (a továbbiakban: **vevő**),

(együttesen: **szerződő felek**) között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a **Nagybakónak külterület 036 hrsz.** alatt nyilvántartott, erdő, szántó, fásított terület művelési ágú, összesen 28 ha 8802 m² térmértékű, 74,58 AK értékű ingatlan
1.1. a tulajdoni lap II. rész 28. sorszám alatti bejegyzése szerint **4000/34376 tulajdoni hányadban**,
1.2. a tulajdoni lap II. rész 29. sorszám alatti bejegyzése szerint **2862/34376 tulajdoni hányadban**
az eladó tulajdonában van.

A tulajdoni lapon az alábbi széljegy szerepel:

"Szeljegy: INYER/2026/673608 - 2026.05.15. 00:00:00

A széljegy tartalma a bírósági elrendelés alapján:

Bíróság megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MUKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, 1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28. , 0110041683,

Bányaszolgalmi jog törlése

Név: MOL Upstream Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1117 Budapest, Dombóvári út 28 , CEGBIROSAG, 0110143570, Bányászati célú szolgálat bejegyzése"

A tulajdoni lap III. részén 3. sorszám alatt a 571/1981.01.28 bejegyző határozati számon a következő bejegyzés szerepel:

„Bányaszolgalmi jog 619 m² részre.

Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MUKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28."

A tulajdoni lap III. része további, a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségekre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.

2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **eladó eladja, a vevő pedig megveszi** – az ingatlan általa ismert, megtekintett állapotában – az **1.1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőségéből 569/34376 tulajdoni hányadot, valamint az 1.2. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőséget, azaz összesen az ingatlan 3431/34376 tulajdoni hányadát** adásvétel jogcímen.
(a továbbiakban: **ingatlan tulajdoni illetőség**)

3. 3.1. A szerződő felek a **2. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – 2.017.500,- Ft, azaz kétmillió-tizenhétezer-ötszáz forint összegben határozzák meg.** (a továbbiakban: **vételár**)

- 3.2. A szerződő felek – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 8/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, ezen esetben a föld értéke megegyezik az ingatlan tulajdoni illetőség értékével.

4. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a 3. pontban rögzített vételárát azonnali esedékességgel köteles megfizetni, mely kötelezettségének akként tett eleget, hogy a vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően, átutalással megfizette az eladó részére az eladó számú bankszámlájára.

Az eladó kijelenti, hogy a fenti teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó által e célra megadott bankszámlán jóváírásra kerül. Az eladó az őt illető vételár megfizetését a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, a vételár tekintetében a vevővel szemben további követelése nem áll fenn.

Mikszó Anikó Katalin
eladó

Dr. Némethné Dr. Ignácz Andrea
vevő

Dr. Németh Péter,
ügyvéd

Az eladó a jelen szerződés aláírásával a vételár fentiek szerint történő megfizetéséhez kifejezetten hozzájárul.

5. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy megfelel a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontjában meghatározottaknak, mely szerint földművesnek minősül.

A vevő nyilatkozik továbbá, hogy a családi gazdaságokról szóló 2020. évi CXIII. törvény szerinti őstermelők családi gazdaságának legalább egy éve tagja, mely őstermelők családi gazdaságát a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Zala Megyei Igazgatósága a ZA01-00104-2/2021 iktatószámú határozatával OCSG-00079745 nyilvántartási számmal vette nyilvántartásba.

A vevő előadja, hogy a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőség vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontján alapuló és ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti sorrendben illeti meg elővásárlási jog az ott meghatározott ranghelyen, mivel olyan földműves és őstermelők családi gazdaságának tagja, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van – Nagykanizsán –, 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, így a törvény által biztosított ezen jogcímen és ezen ranghelyen áll fenn elővásárlási joga a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségre.

6. Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentes, adók és adók módjára behajtandó köztartozások azt nem terhelik, harmadik személynek az ingatlan tulajdoni illetőségen nincs olyan joga vagy követelése, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

Az eladó szavatol azért, hogy a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőségen harmadik személyt megillető, megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

Az eladó szavatol azért, hogy 2014. április 30-án a jelen szerződéssel érintett ingatlan tulajdoni illetőségen nem állt fenn olyan haszonélvezeti jog, amely a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezése szerint törlésre került.

7. A vevő a Földforgalmi tv. 13 - 14. §-aiban foglalt rendelkezéseknek megfelelően nyilatkozik az alábbiakról:

- vállalja, hogy a föld használatát – a törvényben meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - 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), valamint nincs földvédelmi díjtartozása sem,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló joggyűleket kötött.

A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának megszerzésével sem esik ingatlanszerzési korlátozás alá, tekintettel arra, hogy a megszerzendő ingatlan tulajdoni illetőséggel együtt sem ütközik a földszerzési maximum szabályaiba, azaz a jelen adásvétellel történő tulajdonszerzésével a Magyarország területén lévő földtulajdona, illetve birtoka nem éri el a vonatkozó jogszabályban rögzített értékhatárt.

A vevő a Földforgalmi tv. alapján előadja, hogy a tulajdonjogot átruházó eladónak nem közeli hozzátartozója.

A vevő a jelen szerződés aláírásával - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 42. §-a rendelkezéseinek megfelelően - nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Az eladó tájékoztatást ad arról, hogy a 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában a nyilvántartásba vett erdőgazdálkodó 2045.09.29. napjáig, az elszámolási időszakban realizált eredmény 70 %-ának megfelelő összegű ellenérték fejében, erdőkezelés jogcímen a PARTHEMIS Kft.

A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező, általa megszerzendő föld tekintetében kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

8. A felek rögzítik, hogy tudomással bírnak arról, miszerint az ingatlan tulajdoni illetőségen jogszabály alapján elővásárlási jog áll fenn, így a vevő az elővásárlással kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő eljárás lefolytatásának eredménye függvényében szerezheti meg a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát.

A fentiekre tekintettel a szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződésnek a 2. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának átruházásáról szóló rendelkezései **függő hatályúak**, azaz azok hatálya csak akkor áll be, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződést a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerinti vételi ajánlatnak is tekintik.

Mikló Anikó Katalin
eladó

Dr. Némethné Dr. Ignác Andrea
vevő

Dr. Németh Péter
ügyvéd

Az eljáró jogi képviselő vállalja, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést annak valamennyi fél általi aláírást követő 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv – amennyiben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát – hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét az elővásárlási jog gyakorlása érdekében, melynek során a tulajdonjog átruházás tekintetében függő hatályú adásvételi szerződést megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes jegyző részére, valamint a közzététel elrendelésével egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően a jegyző iratjegyzéket készít, és azt a közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződéssel, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

9. A szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől megkapták a tájékoztatást a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásról. A hatóság eljárásának eredményétől függően a felek az alábbiakban állapodnak meg:

- a) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megállapítja, hogy a jelen adásvételi szerződés közzétételre nem alkalmas, vagy jóváhagyását megtagadja, vagy az eljárást más okból a vevő tulajdonjogszerzése nélkül szünteti meg, úgy a felek a vevő felhívására egy új szerződést kötnek. Abban az esetben, ha az új szerződés megkötésére a vevő felhívását követő 15 napon belül nem kerülne sor, úgy az eladó a már megfizetett vételárat további 5 napon belül köteles a vevőnek visszafizetni.
- b) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést az eladó és a vevő között jóváhagyja, úgy a felek a hatályba lépett szerződés rendelkezései szerint járnak el.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyja, annak rendelkezései az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi záradékolásának napjával lépnek hatályba. A vevő tulajdonszerzésének feltétele a 3. pontban rögzített vételár maradéktalan megfizetése, valamint, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyja. Az eladó ezen konjunktív feltételek közül a későbbi teljesülése időpontjában ruházza át a tárgyi ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogát a vevőre.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az 1. pontban rögzített ingatlan tulajdoni illetőségnek megfelelő földterület birtokába – a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követően - a földre vonatkozó jogszabályok szerint egyoldalú aktusával léphet, az eladó ezen időponttal ruházza át a birtokot a vevőre.

Az eladó szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőséget a jelen szerződés aláírását követően nem terheli meg, illetve, hogy a vevő azon tehermentes tulajdonjogot szerezzen.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtása a vonatkozó jogszabályban rögzített határidőben lehetséges.

10. A vevő el is állhat a jelen szerződéstől, ha

- az eladó nem tesz eleget annak a jogszavatossági kötelezettségének, hogy a vevő a jelen jogügylettel per-, igény-, és tehermentes tulajdonjogot szerezzen;
- a jelen szerződés tulajdonjog átruházásra vonatkozó rendelkezései hatálybalépésekor megállapítható, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzés került, vagy ilyen bejegyzésre irányuló kérelem alapján az illetékes ingatlanügyi hatóságnál eljárás van folyamatban, illetve ha az állapítható meg, hogy valamely más bejegyzés miatt a vevő tulajdonszerzése késedelemmel történhet csak meg.

11. A jelen szerződés aláírásával az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz – és egyben a szerződő felek kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot -, hogy

- a Nagybakónak külterület 036 hrsz. alatt nyilvántartott, erdő, szántó, fásított terület művelési ágú, összesen 28 ha 8802 m² térmértékű, 74,58 AK értékű ingatlan 4000/34376 tulajdoni hányadából 569/34376 tulajdoni hányadára, valamint 2862/34376 tulajdoni hányadára, azaz összesen 3431/34376 tulajdoni hányadára vonatkozóan a tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg a szerződés szerinti vevőnek
- a Nagybakónak külterület 036 hrsz. alatt nyilvántartott, erdő, szántó, fásított terület művelési ágú, összesen 28 ha 8802 m² térmértékű, 74,58 AK értékű ingatlan 3431/34376 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga – adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonjog átruházását és megszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve nem akadályozzák.

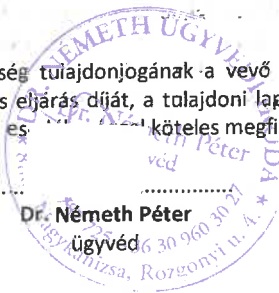
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.) és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

14. A jelen szerződéssel kapcsolatos, a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának a vevő részére történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket, valamint az ügyvédi költségeket (okiratszerkesztés és eljárás díját, a tulajdoni lapok költségeit, a postaköltségeket, az igazgatási szolgáltatási díjakat) a vevő viseli, akként, hogy azokat azonnali esztergelyre köteles megfizetni.

Mikszó Anikó Katalin
eladó

Dr. Némethné Dr. Ignácz Andrea
vevő

Dr. Németh Péter
ügyvéd



15. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtásával, azzal kapcsolatos nyilatkozatok megtételével, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban, valamint szükség esetén a jelen szerződés szerinti vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a képviselőt ellátásával Dr. Németh Péter ügyvédet, a Dr. Németh Ügyvédi Iroda (8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 4.) tagját bízzák, illetve hatalmazzák meg. A meghatalmazott a meghatalmazást és a megbízást elfogadja.

A meghatalmazott a szerződésben szereplő szám, vagy számítási hiba, vagy más elírás esetén az érdemi döntés meghozataláig vagy az Ákr. 42. §-a szerinti kérelem előterjesztésével egyidejűleg a javítással érintett szövegrésznél a jogügylettel érintettek és az ügyvéd kézjegyével, valamint keltezéssel ellátott javított okiratot jogosult becsatolni, ha az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja, és a javítás az érintettek által a jogi képviselőnek adott felhatalmazás vagy ügyvédi meghatalmazás keretein belül történik.

16. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben, illetőleg az ügyvédi aktához csatolt, az azonosító okiratokról készített fénymásolatban kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul kötelesek bejelenteni.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, miszerint az okirat ellenjegyzéssel összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII (a továbbiakban: Üttv.) 32-33. §-ai értelmében kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32. § (3) bekezdésében meghatározott adataikat.

A jelen szerződést a felek – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Nagykanizsa, 2026. július 20.

Mikló Anikó Katalin
eladó

Dr. Némethné Dr. Ignácz Andrea
vevő

Ellenjegyzem:

Dr. Németh Péter
ügyvéd
Lajstromszám: 20-030817
Kamarai azonosító szám: 36066234
Dr. Németh Ügyvédi Iroda
8800 Nagykanizsa, Rozgonyi u. 4.
Nagykanizsa, 2026. július 20.

Kifüggesztés napja: 2026.08.06
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026.09.07
Ez a határidő jogvesztő.

Mellékletek:

- földművesként nyilvántartásba vevő határozat másolata
- őstermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételéről szóló határozat másolata
- a vevő lakcímet igazoló hatósági igazolványa
- térkép