

Kétegyeztetés napja: 2026.10.08.
Követés napja: 2026.10.09.

Lejárt napja mely határidő jogvesztő: 2026.11.09.
Levetel napja:

Dr. Heffner-Varga Éva ügyvéd

Székhely: 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/a.

Aliroda: 6721 Szeged, Juhász Gyula u.12/b.

tel: +36-70-208-43-58

email: drvarga.eva@t-online.hu

2026. SZEPTEMBER 29.

516563

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Zsiga Tamás** sz.n. (szül: , an: szem.a.j.: , adóazonosító jele , szig.sz.:) állandó bej. lakcím: 6782 Mórahalom, Szegfű u.19. A. ép., tartózkodási helye: 6723 Szeged, Csongrádi sgt.77. A lph. 1em.2.szám alatti lakos, mint **Eladó**

másrészről **Isaszegi Zsolt** sz.n. (szül: , an: szem.a.j.: , adóazonosító jele , szig.sz.:) 6782 Mórahalom, Erzsébet királyné útja 8. szám alatti lakos, mint **Vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Szerződés tárgya

1.1. Zsiga Tamás Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Mórahalom zártkert 3115 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben 6782 Mórahalom, Erzsébet királyné útja 11. szám alatti, „kert” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 3 min.o. 1510 m2 területű, 3.28 Ak értékű ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint ingatlant terheli az MVM Démász Áramhálózati Kft. javára 40 m2 területre bejegyzett vezetékgjog, egyebekben az ingatlan tehermentes.

2.1. Eladó ezennel – a bejegyzett vezetékgjog épségben hagyásával, egyébként azonban – a per, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva, összes alkotórészeivel és tartozékával együtt úgy, ahogy a mai napon áll, örökre és visszavonhatatlanul eladja az 1.1.pontban meghatározott **Mórahalom zártkert 3115 helyrajzi számú** ingatlana 1/1 tulajdoni hányadát, a vevő pedig megvásárolja az általa megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az összes beépített felszerelésével és tartozékával együtt, a kölcsönösen kialakított **7.000.000.-Ft**, azaz Hétmillió forint vételárért, adásvétel jogcímén, 1/1 arányú tulajdonjoggal.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan nagyobb részt műveletlen területből áll, azon sem ültetvény, sem épület, sem agrotechnikai létesítmény nem található.

2.3. Szerződő felek rögzítik, hogy a vételárát közösen, az ingatlan megtekintését követően kölcsönösen állapították meg, azt korrekt és reális piaci árnak tartják, amelyre tekintettel a jelen szerződést érintő, feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a Ptk. 6:98.§ (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják.

Vételár megfizetése

3. Szerződő felek a vételár megfizetésével kapcsolatosan az alábbiakban állapodnak meg:

3.1. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, az arról szóló értesítés okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított 15 napon belül megfizeti az Eladó részére a teljes vételárát, azaz **7.000.000.-Ft**, azaz Hétmillió forintot átutalással, Zsiga Tamás Eladónak az ERSTE Banknál vezetett számú számlájára, amely számlára történő teljesítést Eladó saját kézhez történő szerződésszerű teljesítésnek tekint.

Zsiga Tamás Eladó

Isaszegi Zsolt Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.
Mobil: 06 70/208-4358
Adószám: 1048111

Birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések

4.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adására a vételár megfizetésével egyidejűleg, azzal kölcsönös és egyidejű teljesítéssel kerül sor, amikor is az eladó a Vevő végleges birtokába adja az ingatlant. Az ingatlant az Eladó a megtekintett állapotnak megfelelő állapotban, törvényes tartozékaival adja át a Vevőnek. Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan saját használatban van, nincs bérbeadva. Felek rögzítik, hogy a közművek közül a víz és a villany be vannak vezetve az ingatlanba. Szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan kerítéssel nincs körbe kerítve, de a határvonalait oszlopok jelzik. Az Eladó kijelenti, hogy beépített dolgot nem kíván elvinni az ingatlanból.

4.2. Szerződő felek a birtokbaadásakor jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az óraállásokat. Eladó a birtokbaadást követően hozzájárul az ingatlanon található mérőóra Vevő nevére történő átírásához és ennek érdekében a Felek a közműszolgáltatók előtti fellépés során együttműködnek. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbaadástól számított 15 napon belül eljárnak a közüzemek felé azok átíratása végett. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit. A birtokbaadás időpontja előtt keletkezett esetleges tartozásokat az Eladó köteles rendezni, és ezért kifejezetten szavatosságot vállal. A tulajdonjoggal kapcsolatos jogok és kötelezettségek a tulajdonjog bejegyzésétől kezdve illetik és terhelik a vevőt. A szerződés a szerződő felek között az aláírástól hatályos és a jóváhagyással válik érvényessé. Felek a birtoklással kapcsolatosan mást rögzíteni nem kívánnak.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1. Az Eladó a tulajdonjogát fenntartja, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a szerződés tárgyát képező **Mórahalom zártkert 3115 helyrajzi számú** ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Isaszegi Zsolt Vevő javára - a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 3 (három) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, amelyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.

5.2. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte a külön okiratba foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyt, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog - adásvétel jogcímén - a **Mórahalom zártkert 3115 helyrajzi számú** ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön Isaszegi Zsolt Vevő javára és ezzel egyidejűleg az Eladó kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz is, hogy az ő tulajdonjoga törlésre kerüljön a szerződés tárgyát képező ingatlanról.

5.3. Szerződő felek felhatalmazzák ügyintéző ügyvédet, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre került az Eladó részére, úgy a bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvéd jogosult és köteles benyújtani az illetékes Földhivatali Osztályhoz. Eladó a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti okirat szerkesztő ügyvédet a drvarga.eva@t-online.hu email címre küldött elektronikus üzenetben megküldött nyilatkozattal és felhatalmazza ügyintéző ügyvédet, hogy amennyiben a teljes vételár megfizetésre került a jelen okiratban rögzített számlaszámra, úgy a bejegyzési engedélyt ügyintéző ügyvéd benyújthatja a Földhivatali Osztályhoz. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően – banki igazolással - igazolni eljáró ügyvéd felé. Alulírott letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállalok arra, hogy a teljes vételár megfizetését követően a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtom. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ezen pontban rögzítetteket egyben letéti szerződésnek is minősítik. Felek közösen kérik a fenti változás Földhivatali átvezetését a tulajdonjog bejegyzési engedély becsatolását követően, melynek foganatosítására mindannyian kifejezetten engedélyt adnak.

Zsiga Tamás Eladó

Isaszegi Zsolt Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.
Mobil: 06 76/268-4358
Adószám: 5093715-1-23

Szavatossági vállalások

6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az átruházásra a per, igény és tehermentességért szavatosságot vállalva kerül sor.

6.2. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy – a jelen szerződésben rögzítetteken kívül - harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy az ingatlan használatában bármilyen módon korlátozná. Eladó külön szavatolja azt is, hogy az ingatlan nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyont, azzal önállóan és kizárólagosan jogosult rendelkezni. Eladó szavatol azért is, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan kapcsolatban a teljes vételár kiegyenlítésének időpontjáig nem tesz semminemű olyan nyilatkozatot, amely a Vevőnek a teljes vételár kiegyenlítését követő tulajdonszerzését akadályozná, így különösen az ingatlant nem idegeníti el és nem terheli meg.

6.3. Eladó kijelenti, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlant semmiféle, jelen szerződést megelőzően keletkezett adó- vagy köztartozás, illetőleg közüzemi tartozás nem terheli. A birtokbaadás időpontja előtt keletkezett esetleges tartozásokat Eladó köteles rendezni, és ezért kifejezetten szavatosságot vállal.

Vegyes rendelkezések

7.1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CCXII. tv. értelmében a Földforgalmi törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az adásvétel tárgyát képező földre.

7.2. Szerződő felek mindannyian büntetőjogi felelősségük tudatában jelentik ki azt, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, a vevő ezenkívül azt is, hogy tulajdonszerzési képességgel rendelkezik. A vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nem minősül földművesnek a Földforgalmi törvény szerint és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, ekként a 2013. évi CCXII. tv. 10. §./2/. bek. értelmében megszerezheti a vétel tárgyát képező ingatlant. Alulírott vevő kijelentem továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.3. A vevő az adásvétel kapcsán a 2013. évi CCXII. Törvény 18. §. szerint nem jogosult elővásárlási jog gyakorlására. Más jogszabály alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult személyről nincs tudomásunk.

7.4. A vevő vállalja, hogy a föld használatát 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 jogszabályban meghatározott kivétellel – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.5. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 21. §. /1/. bek. értelmében az egységes okiratba foglalt szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A szerződés közzétételre való alkalmasságát a mezőgazdasági igazgatási szerv állapítja meg végzéssel és egyidejűleg hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az 2013. évi CCXII. tv. 7. §./1/. bek és 36. §./1/. bek. értelmében a szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyást nem adja meg, úgy a jelen adásvételi szerződés hatálya nem áll be és annak teljesítése nem követelhető.

Zsiga Tamás Eladó

Isaszegi Zsolt Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd

6800 Hódmezővásárhely, Hódmezővárosi u. 1/A
Mobil: 06 70/208-4722
Adószám: 11301231-1-01

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy az adásvételi szerződés bejegyzését az illetékes Földhivatali Osztály alaki vagy tartalmi hiba, illetve hiány miatt elutasítja, vagy visszautasítja – de a felek szerződésszegést nem követnek el – úgy ezen esetben a földhivatali elutasító határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül a jelen szerződést azonos tartalommal, azonos formában – kiegészítve vagy a hiányt pótolva – ismételten megkötik, és azt a földhivatalba új szerződésként benyújtják. Ezen nem várt esetben felek – sem egymással szemben, sem okiratszerkesztő ügyvéddel szemben – megtérítési vagy kártérítési vagy egyéb követelést nem érvényesíthetnek, és a már teljesített vételárrészek beszámításra kerülnek az újból megkötésre kerülő adásvételi szerződésben.

7.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő összes költség, így vagyonszerzési illeték, a Földhivatali Osztály részére fizetendő 10.600.-Ft igazgatási-szolgáltatási díj, valamint ügyvédi költség mind a vevő terhére képezhető, míg az ingatlan esetleges tehermentesítése az eladó terhe. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az adó-, és illetékkel kapcsolatos jogszabályokról. Vevő tudomással bír arról, hogy főszabály szerint a vétel, után 4%-os visszerterhes vagyónáruházási illeték fizetési kötelezettsége keletkezik a Nemzeti Adó- és Vámhivatal irányába.

7.7. Szerződő felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó rendelkezéseit.

7.8. Szerződő felek ezen szerződés aláírásával megbízzák és egyben meghatalmazzák dr. Heffner-Varga Éva ügyvédet (székhelye: 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.1/A) a jelen adásvételi szerződés és az azzal kapcsolatos egyéb okiratok elkészítésére és ellenjegyzésére, a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi eljárás lefolytatására, és az illetékes földhivatal előtti eljárásban teljeskörű képviseletükre, ideértve a kifüggesztési eljárást valamint a hatósági jóváhagyási eljárást is. Alulírott szerződő felek meghatalmazzuk tehát dr. Heffner-Varga Éva ügyvédet, hogy ezen ügyben képviseletünket az ügyvédi jogszabályokban írt teljes jogkörrel ellássa, ideértve a Mórahalom Polgármesteri Hivatala, a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya és illetékes Földhivatali Osztályai előtti eljárást is. Alulírott ügyintéző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadom. A fenti okirat egyben az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv.-ben szabályozott megbízásnak és tényvázlatsnak is minősül, amely a Felek szerződési akaratát szó szerint tartalmazza.

7.9. A felek bemutatják az eljáró ügyvédnek személyi igazolványaikat, amelyek személyazonosságukat közhitelesen tanúsítják. A szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásai szerint az eljáró ügyvéd részére előírt személyazonosság ellenőrzési kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében felhatalmazzák az eljáró ügyvédet a személyazonosító igazolványukról, a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról, valamint az adóazonosító jelüket igazoló igazolványukról készült fénymásolatoknak a jelen ügy irataival történő együttes őrzésére és hozzájárulnak személyazonosságuknak és okmányaiknak a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben történő ellenőrzéséhez. A szerződő felek a vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el.

A felek az Európai Parlament és a Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 Rendelete (GDPR) előírásai szerint a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyes adataikat az eljáró ügyvéd a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kezelje.

7.10. Eljáró ügyvéd az ingatlant a Földhivatal elektronikus rendszeréből kikért tulajdoni lap másolat alapján azonosította, azt a szerződő feleknek bemutatta.

Zsiga Tamás Eladó

Isaszegi Zsolt Vevő

Dr. Heffner-Varga Éva
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.
Mobil: 06 70/208-1358
Adószám: 01C4019-1-26 4

Ezt az adásvételi szerződést felolvasás és megértés után helyben hagyólag írtuk alá, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, azzal, hogy a szerződés egy-egy aláírt példányát átvettük.

Szeged, 2026. szeptember 25.

Zsiga Tamas Eladó

Isaszegi Zsolt Vevő

Alulírott dr.Heffner-Varga Éva ügyvéd (székhelye: 6800 Hódmezővásárhely, Bakay u.1/A, kamarai nyilvántartási száma:16-017101, KASZ szám:36061357) ezt az általam készített adásvételi szerződést és a szerződő felek aláírását ellenjegyzem Szegeden, 2026. szeptember 25.napján.

Dr. Heffner-Varga É.
ügyvéd
6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A
Mobil: 06 76/208-1358
Adószám: 12345678-10