

A kifüggesztés napja: 2026.10.08.
A közlés napja: 2026.10.08.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtelteleire nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2026.11.08. Ez a határidő jogvesztő!

A levétel napja:



Dr. Tihanyi Tamás ügyvéd

8790 Zalaszentgrót, Batthyány Lajos u. 20.

☎ 06-30/408-2533

e-mail: drtihanyitamás@gmail.com

ZALA MEGYEI FÖLDHIVATAL	
FRIZSETT	2026 SZEP 25
ELŐVÁSÁRLÓ	ELADÓ
ELŐVÁSÁRLÓ SZÁMA	ELADÓ SZÁMA
592 809	

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Balogh László Józsefné** születési neve: 1

(személyazonosító jele:

anyja neve:

születési helye:

születési ideje:

), adóazonosító jele:

) 8341 Mihályfa, Kossuth utca 94. szám alatti

lakos, mint **eladó**,

másrészről **Keresztesné Tóth Éva Mária** születési neve: 1

(személyazonosító jele:

, anyja neve:

születési helye: 1

születési ideje:

adóazonosító jele:

, agrárkamrai azonosító száma:

földműves bejegyző

határozat száma:

ÖCSG szám:

) 8341 Mihályfa, Petőfi u. 62. szám alatti

lakos, mint **vevő** között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1.) Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja – megtekintett állapotban, 1/1 arányban, adásvétel jogcímen – az eladó kizárólagos tulajdonában álló **Mihályfa 099/10 hrsz-ú**, 1 ha 6156 m² területű, szántó, legelő művelési ágú külterületi ingatlanát, valamint az eladó kizárólagos tulajdonában álló **Mihályfa 099/11 hrsz-ú**, 6 ha 0924 m² területű, szántó, legelő művelési ágú külterületi ingatlanát a **kölcsönösen kialakított összesen 15.000.000, azaz tizenötmillió forint egybefoglalt vételárért**. Az egybefoglalt vételáron belül a Mihályfa 099/10 hrsz-ú külterületi ingatlan ellenértéke 3.000.000, azaz hárommillió forint, a Mihályfa 099/11 hrsz-ú külterületi ingatlan ellenértéke 12.000.000, azaz tizenkétmillió forint.

2.) A vevő a **vételárat a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának vevői kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg** az eladó részére az eladó által megjelölt, eladó tulajdonában álló számlaszámra történő átutalással. Az eladó fenti teljesítési módot (a vételárnak fenti határidőre, fenti számlára történő teljesítését) saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként elfogadja.

3.) Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vételár maradéktalan megfizetése a fenti határidőn belül nem történik meg, úgy az eladó 8 napos póthatáridő tűzését követően – annak eredménytelen eltelte esetén, a mezőgazdasági igazgatási szerv érdemi döntésének eladói kézhezvételét követően – elállhat a szerződéstől.

4.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadja, a szerződés hatálya nem áll be. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával szabályszerűen él és a mezőgazdasági szerv az elővásárlásra jogosult javára hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép, az adásvételi szerződés hatálya pedig ezen elővásárlásra jogosult, valamint jelen szerződés eladója között áll be.

A már megfizetett vételár vagy vételárrész mindkét fenti esetben visszajár a vevőnek. Az eladó ebben az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv érdemi döntésének kézhezvételét követő 30 napon belül köteles a részére már megfizetett vételárat vagy vételárrészt a vevő részére visszautalni arra a számlaszámra, amely számlaszámról a vevő a vételárat átutalással megfizette az eladó részére.

5.) Vevő a jelen szerződésnek az ingatlanügyi hatóság részére történő továbbításának napján lép a Mihályfa 099/10 hrsz-ú külterületi ingatlan birtokába, és a haszonbérleti szerződés megszűnését követő napon lép a Mihályfa 099/11 hrsz-ú külterületi ingatlan birtokába, fenti időpontoktól kezdve szedi azok hasznait, és viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

6.) Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért azzal, hogy a Mihályfa 099/11 hrsz-ú külterületi ingatlant földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli a Zala Megyei Földhivatal (8901 Zalaegerszeg, Mártírok útja 35.-39.) javára (az alappont száma: 42-2308- kő és betonlapok).

Balogh László Józsefné
eladó

Keresztesné Tóth Éva Mária
vevő

DR. TIHANYI TAMÁS
Zalaszentgrót,
Batthyány Lajos u. 20.
Telefon: 06-30-408-2533
E-mail: drtihanyitamás@gmail.com

Az eladó szavatol, hogy a jelen szerződés megkötésének napján, továbbá tulajdonjoga fennálltáig a jelen szerződés tárgyát képező Mihályfa 099/10 hrsz-ú külterületi ingatlant harmadik személy földhasználati joga nem terheli, ugyanakkor a Mihályfa 099/11 hrsz-ú külterületi ingatlant **földhasználati jog terheli a jelen szerződés vevőjének házastársa, Keresztes János** 8341 Mihályfa, Petőfi utca 62. szám alatti lakos javára haszonbérlet jogcímen 2013.09.13. napjától 2028.12.31. napjáig. A használat ellenértéke: a területalapú támogatás mindenkor összege (évente fizetendő).

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig az ingatlanokat érintő bármilyen jellegű változásról értesíti a vevőt, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy fenti időpontig nem tesz semmi olyan cselekményt, ami a vevő jogát tulajdonszerzése esetén csorbítja.

7.) Az eladó ügyvédi letétbe helyezett külön nyilatkozattal (továbbiakban: bejegyzési engedély) engedélyezi és adja feltétlen, visszavonhatatlan beleegyezését ahhoz, hogy a tulajdonjog a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok 1/1 részére vonatkozóan a vevő javára bejegyzést nyerjen az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímen, továbbá hogy az eladó tulajdonjoga fenti ingatlanokra vonatkozóan törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból.

A vevő kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy tulajdonjogát 1/1 arányban a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímen, továbbá kéri, hogy az eladó tulajdonjogát a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan saját tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg- töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról a szerződő feleket annak átvételét követő 15 napon belül tájékoztatja, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződést a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt legkésőbb a fenti hatósági jóváhagyás keltét követő 30 napon belül továbbítja az illetékes földhivatalba.

Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd akkor jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalba benyújtani, amikor az eladó hitelt érdemlően (az ügyvéddel előre egyeztetett e-mail címről küldött e-mail útján, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt eladói nyilatkozatával) igazolta, hogy a vételár maradéktalanul megfizetésre került. Az eladó jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár fentebb megadott számlaszámon történő jóváírásáról a megbízott ügyvédet haladéktalanul, de legkésőbb a jóváírást követő 5 napon belül értesíti. Fenti határidő elmulasztása esetén a vételár megfizetését a vevő is igazolhatja hitelt érdemlő módon –eredeti banki bizonylattal- megbízott ügyvéd részére. A bejegyzési engedély kiadása ebben az esetben sem tagadható meg.

8.) Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem áll korlátozás alatt. A vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képességét jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza illetve nem zárja ki. Eladó pedig kijelenti, hogy elidegenítési képességét jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza illetve nem zárja ki.

9.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatnak minősül, amelyet egységes okiratba foglalnak. Rögzítik azt is, hogy jelen adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése és hatósági jóváhagyása érdekében az aláírástól számított 8 napon belül a tulajdonos köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és elrendeli a szerződés közzétételét.

A vevő kijelenti, hogy a mező, és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi tv.) rendelkezése értelmében földművesnek minősül, így jogosult 1 Ha-nál több termőföld szerzésére. A vevő kijelenti, hogy jelen szerzésével sem haladja meg a törvényben írt birtokmaximumot.

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésbe foglalt jogügylet vonatkozásában elővásárlási jogosultsággal bír. E jogosultsága a Földforgalmi tv. **18.§ által meghatározott sorrendben a 18.§ (1) bekezdés c) pont** szerinti ranghelyen áll, mint **olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.** A szomszédos ingatlan helyrajzi száma: Mihályfa 097/41 hrsz. külterület.

Balogh László Józsefné
eladó

Keresztesné Tóth Éva Mária
vevő

DR. TIHANYI TAMÁS
ÜGYVÉD
87 Zalaszentgrót,
any L. u. 20.
Adószám: 59078632-1-40
Dr. Tihanyi Tamás
ügyvéd
Támogatási szám: 36080857

A vevő elővásárlási jogosultsága a fenti jogosulti csoporton belül a **Földforgalmi tv. 18.§ (4) bek. a) pontja szerinti ranghelyen áll, mivel a vevő legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.**

A vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Mihályfa 099/10 hrsz-ú külterületi ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig azt más célra nem hasznosítja.

A vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Mihályfa 099/11 hrsz-ú külterületi ingatlanon (földön) fennálló földhasználati jogviszony **időtartamát nem hosszabbítja meg**, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy a fent körülírt földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig azt más célra nem hasznosítja.

Nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen a földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át.

A vevő kijelenti, hogy nincs földhasználati díjtartozása. A vevő kijelenti továbbá, hogy szerzését megelőző 5 évben vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok könnyen megközelíthetőek, a vevő ÖCSG-üzemközpontjához közel helyezkednek el.

10.) A szerződés megkötésével kapcsolatos összes költséget, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli.

11.) A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja szerint kéri a földműveseknek járó illetékmentességet, továbbá vállalja, hogy az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

12.) Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Tihanyi Tamás ügyvédet (8790 Zalaszentgrót, Batthyány Lajos u. 20.), hogy jelen okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, továbbá hogy őket az elővásárlásra jogosultakkal történő közléssel kapcsolatos, az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása iránti, valamint az ingatlan-nyilvántartási - jogok bejegyzése és törlése (vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése) iránti - eljárás során teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazást Dr. Tihanyi Tamás ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogad.

Felek arra is meghatalmazzák az ügyvédet, hogy az okirat név, szám, számítási, egyéb esetleges elírása esetén a szükséges javítást elvégezze, mely meghatalmazást Dr. Tihanyi Tamás jelen okirat ellenjegyzésével elfogad. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy fenti javítás elvégzéséhez a szerződő felek kéjzjegye is szükséges a javított okiraton, ezért a szerződő felek kötelezettséget vállálnak arra, hogy a javításra okot adó körülmény tudomásukra jutásától számított 30 napon belül gondoskodnak a javított okirat kéjzjegyükkel történő ellátásáról.

A vevő meghatalmazza Dr. Tihanyi Tamás ügyvédet (8790 Zalaszentgrót, Batthyány u. 20.), hogy a vagyonszerzését az illetékes adóhatóság felé elektronikus úton a nevében és képviselőjében bejelentse, a B400E elnevezésű adatlapot nevében és képviselőjében aláírja. Ezen meghatalmazás nem terjed ki azonban az illetékes adóhatóság előtt induló illeték-kiszabási eljárásban való képviselőre, valamint kézbesítési meghatalmazásra sem.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az adó-és illeték fizetési kötelezettséggel kapcsolatos szükséges tájékoztatást megkapták.

Balogh László Józsefné
eladó

Keresztesné Tóth Éva Mária
vevő

Dr. Tihanyi Tamás
ügyvéd

DR. TIHANYI TAMÁS
8790 Zalaszentgrót,
Batthyány L. u. 20.
Közszolg. J078632-1-40
KAZ 36080857

13.) Meghatalmazott ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmtv.), valamint a 2017.évi LXXVIII. (Üttv.) törvény és 10/2019 (VI.24.) MÜK. szabályzat, továbbá az 5/2020. (XI.2.) MÜK. szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai, illetőleg a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő Felek kijelentik, hogy – a fenti törvényi rendelkezésekkel összhangban- jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmtv. és az Üttv. szerint az ügyfél-átvilágítás során bemutatott személyazonosításra szolgáló okmányaikról és abban foglalt adataikról, adóazonosító jelet és személyi számot tartalmazó okirataikról, útlevéleikről másolatot készítsen, az Üttv. 32.§(3.) bek. és (9.) bek. alapján adatokat igényeljen a személyi adat-, és lakcím-nyilvántartásból, azokat rögzítse, valamint kezelje. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen szerződéssel érintett megbízás teljesítéséhez kerülnek felhasználásra. A Felek Jelen Szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a fenti rendelkezésekkel összhangban a Feleket megfelelő módon azonosította. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat 1. számú mellékletében foglalt – nyomtatványon található adatokat tartalmazza.

14.)GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

15.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a földforgalmi tv. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Jelen adásvételi szerződés 4 számozott oldalból áll és 7 példányban készült, melyet a szerződő felek - elolvasás és értelmezés után- mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag és saját kezűleg aláírtak.

Zalaszentgrót, 2026. szeptember 18.

Balogh László Józsefné
eladó

Keresztesné Tóth Éva Mária
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem 2026. szeptember 18. napján Zalaszentgróton **Dr. Tihanyi Tamás** ügyvéd: (KASZ: 36080857)

DR. TIHANYI TAMÁS
ÜGYVÉD
8790 Zalaszentgrót,
Batthyány L. u. 20.
Adószám: 59078632-1-40
KASZ: 36080857