

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Mészáros Géza (születési családi és utóneve: Mészáros Géza

születési helye, ideje: P

anyja születési családi és utóneve:)

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar)

8513 Mihályháza, Kossuth u. 155. szám alatti lakos, mint eladó, és

Mészárosné Baki Mária Ilona (születési családi és utóneve: Baki Mária Ilona

születési helye, ideje:

anyja születési családi és utóneve:)

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar)

8513 Mihályháza, Kossuth u. 155. szám alatti lakos, mint eladó

(továbbiakban együtt: eladók)

másrészről

Vargáné Kiss Nikolett (születési családi és utóneve: Kiss Nikolett

születési helye, ideje: I

anyja születési családi és utóneve:)

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

állampolgárság: magyar

NAK nyilvántartási szám: S 850000137003

földműves bejegyző határozat: 510083/2014.04.17.)

8500 Pápa, Puskás Tivadar u. 29. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az alábbi ingatlanok az alábbi arányok szerint képezik az egyes eladók tulajdonait:

1/1. **Mihályháza külterület 056/23 hrsz-ú „szántó”** megnevezésű, 3,8470 ha területű, 99,39 ak értékű ingatlan:

Eladó	Tulajdoni hányad	Vételár
Mészáros Géza	482/9940 (tul.lap II/2.)	357.000,-Ft, háromszázötvenhétezer forint
Mészárosné Baki Mária Ilona	4003/9940 (tul.lap II/5.)	2.965.000,-Ft, kettőmillió-kilencszázhatvanötezer forint

Az ingatlan-hányadok vételára összesen **3.322.000,-Ft** (hárommillió-háromszázhuszonkettőezer forint).

Szerződő felek rögzítik, hogy a Mészárosné Baki Mária Ilona eladó tulajdoni hányada harmadik személy haszonbérletében áll, a földhasználati nyilvántartás szerint 2030.04.15. napjáig, azonban a felek már új haszonbérleti szerződést kötöttek, mely 2046.04.10. napjáig szól 30 kg/Ak/év búza értékének megfelelő bérleti díj mellett, továbbá Mészáros Géza eladó tulajdoni hányadát nem érinti földhasználati szerződés.

1/2. **Mihályháza külterület 088/3 hrsz-ú „rét”** megnevezésű, 6976 m2 területű, 18,21 ak értékű ingatlan:

Eladó	Tulajdoni hányad	Vételár
Mészárosné Baki Mária Ilona	1358/3642 (tul.lap II/5.)	335.000,-Ft, háromszázharmincötezer forint

Az ingatlan-hányad vételára **335.000,- Ft** (háromszázharmincötezer forint).

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-hányad harmadik személy haszonbérletében áll, a földhasználati nyilvántartás szerint 2030.04.15. napjáig, azonban a felek már új haszonbérleti szerződést kötöttek, mely 2046.04.10. napjáig szól 30 kg/Ak/év búza értékének megfelelő bérleti díj mellett.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva - eladják, a vevő pedig megvásárolja az 1/1. és 1/2. pontokban meghatározott ingatlanokban lévő eladói tulajdoni hányadokat a kölcsönösen kialakított - és az egyes ingatlanoknál tételesen feltüntetettek szerint számított - összesen **3.657.000,-Ft** (Hárommillió-hatszázötvenhétezer forint) vételárért. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a teljes vételárát a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül fizeti meg az eladók részére akként, hogy az egyes eladóknak jutó vételár részeket

- Mészáros Géza eladó részére az MBH Banknál vezetett 73200196-15325196 számú,

- Mészárosné Baki Mária Ilona eladó részére az OTP Banknál vezetett 11773487-12255458 számú

számlára utalja át.

Mészáros Géza
eladó

Mészárosné Baki Mária Ilona
eladó

Vargáné Kiss Nikolett
vevő

dr. Ruisch Attila
ügyvéd

Az eladók a vételár saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésének ismerik el, amennyiben az összegek a megadott számlákon jóváírásra kerülnek. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljesítéséről a jóváírás napján teljes bizonyító erejű magánokiratban rögzített elismervényt adnak ki és küldenek meg az eljáró ügyvédnek, vagy e-mail útján az eljáró ügyvédet (ruischdr@gmail.com / ugyvved@ruisch.hu) értesítik.

Szerződő felek az e-mail útján érkező levelek kapcsán előzetesen kijelentik, hogy azt saját nyilatkozatuknak és az írásos közléssel egyenértékűnek ismerik és fogadják el, mely alkalmas joghatás kiváltására.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladói értesítés valamely oknál fogva elmarad, úgy a vevő által adott – akár elektronikus utalásról szóló – bizonylat pótolja az eladói nyilatkozatot.

3./ Az eladók a tulajdonjogukat a vételár kifizetéséig fenntartják, a vevő tulajdonjoga a vételár maradéktalan megfizetését követően kerülhet bejegyzésre az ingatlanra.

3/1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy az ingatlan-hányadaikra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára szólóan bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog határozott időre, a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig áll fenn.

3/2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban adják meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanról a tulajdonjogukat töröljék és a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladók a bejegyzési engedélyt jelen szerződést készítő és egyben letétkezelő ügyvédnél 3 (három) eredeti példányban letétbe helyezik azzal a rendeltetéssel, hogy a letétkezelő a nyilatkozatot a vételár kifizetésének bármely fél általi - a fentiekben rögzítettek szerinti - igazolását követően jogosult és köteles kiadni az ingatlanügyi hatóság felé, a tulajdonjog átvezetése érdekében. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a letét megszűnik azzal, amennyiben az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatósághoz benyújtja.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a vételár kifizetésére valamely oknál fogva nem kerül sor, vagy a hatóság más személyre hagyja jóvá a szerződést, az eljáró ügyvéd köteles a bejegyzési engedélyeket megsemmisíteni, lerontani. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt letétbe veszi.

4./ Az eladók szavatolnak az ügylet tárgyát képező ingatlanok – jelen szerződésben foglaltakon felüli - per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, és hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincsen.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a haszonbérleti jogviszony megszűnése napjával lép az ingatlan-hányadok birtokába, az eladók a vételár kifizetés napjával ruházzák át az ingatlan-hányadok kiadása iránti igényt a vevőre, aki e naptól húzza annak hasznait és viseli terheit, a kárvesszélyt. A vevő kijelenti, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanokat megtekintette, állagát ismeri és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vásárolja meg.

6./ A vevő kijelenti, hogy az ingatlanok tekintetében elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 18. § (1) bek. e) pontja alapján, mint olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye/üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, melynek közigazgatási határa az ügylet tárgyát képező földek fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésben meghatározott sorrendben az a) pont szerinti östermelők családi gazdasága tagjának minősül.

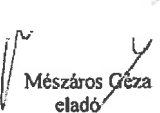
7./ A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy

- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013.évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

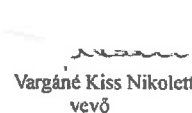
A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve nyilatkozik, hogy

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználati díjtartozás), és
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő – amennyiben a szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltakat.


Mészáros Géza
eladó


Mészárosné Baki Mária Ylona
eladó


Vargáné Kiss Nikolett
vevő


dr. Ruisch Attila
ügyvéd

8./ A vevő jelen okiratban nyilatkozik arról is, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1)-(7) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot meghaladó föld tulajdonjoggal vagy haszonélvezeti joggal, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek rögzítik, hogy a jogügyletre alkalmazni kell a Fftv. elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseit, így a 21. § alapján a tulajdonos az általa elfogadott vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt szerződést - a felek aláírásától számított 8 napon belül - köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, döntését végzésben közli a felekkel, s amennyiben nem tagadja meg a jóváhagyást, úgy hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ennek során megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival történő hirdetményi úton való közlés érdekében, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Szerződő felek rögzítik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog az ingatlan-hányadok kapcsán nem áll fenn, az ingatlanok tulajdonostársainak a Ptk. és a Fftv. rendelkezései alapján lehet elővásárlási joga, továbbá az ingatlanokon nem került sor a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. 127. §-a szerinti elővásárlási jog alapítására, egyéb jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem áll fenn, a Fftv. 21. § alapján pedig az elővásárlásra jogosultak értesítése hirdetményi úton történik.

10./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá. A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelelő, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

11./ Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, ügyvédi munkadíj, esetlegesen kiszabásra kerülő illeték a vagyonszerzőt terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Fétv.) 13/A. § (1) bek. rendelkezései szerint a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

12./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos illeték szabályokra való kiiktatást. A vevő - mint földműves - jelen szerződésben nyilatkozik és kijelenti, hogy a termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként/östermelőként a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő megbízza az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzési illetékhez kapcsolódó NAV adatlapot helyette és nevében eljárva kitöltse és benyújtsa az Adóigazgatási Osztály felé azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a saját részére kéri kézbesíteni. Az eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

13./ Szerződő felek tudomásul veszik a hatályos adószabályokra adott kiiktatást, mely szerint az eladók adófizetési kötelezettségére az Szja. tv. 59-64. § rendelkezései irányadók, megállapítják ugyanakkor, hogy az eladók tulajdonukat több mint 5 éve szerezték, így a vételár adómentes.

14./ Szerződő felek jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, továbbá az eladók tulajdonjogának törlése, a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljes körű képviselői ellátásával - az esetleges elírások javítására is kiterjedően - megbízzák és meghatalmazzák dr. Ruisch Attila ügyvédet (8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.), aki az okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

Jelen okiratot elolvasása és értelmezése után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pápa, 2026. szeptember 23.

Mészáros Géza
eladó

Mészárosné Baki Mária Ilona
eladó

Vargáné Kiss Nikolett
vevő

Az okiratot szerkesztettem, és Pápán, 2026. szeptember 23. napján ellenjegyzem:
Dr. Ruisch Attila ügyvéd (KASZ: 36067924)
8500 Pápa, Budai Nagy A. u. 1. I/5.

