

B/730/2026

ÜGYVÉDI OKIRAT

„INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS”

Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		1
BEKÜLDÉSI	2025. OKT. - 2	
ELŐVETŐ	ELADÓ	
OKIRAT SZÁMA	592864	MELLEKLET

Amely adásvételi szerződés létrejött egyrészről: **HUJBERNÉ PICHLER ÁGNES GIZELLA** születési családi és utóneve:
 ...ia (anyja neve: ...); születési helye és ideje: ... személyi azonosító
 jele: ..., adóazonosító jele: ..., 8800 Nagykanizsa, Eötvös tér 6. sz. alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár,
 mint eladó – a továbbiakban: Eladó –,

másrészről: **RÓZSAFI ISTVÁN** születési neve: ... (anyja neve: ...), születési helye és ideje: ...
 adóazonosító jele: ..., személyi azonosító jele: ... ölműves nyilvántartásba vételi
 határozat száma: ...; agrár kamarai nyilvántartási száma: 3749 Zalakaros, Zrínyi u. 10. sz. alatti
 lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, mint vető – a továbbiakban Vető – között az alábbi helyen és feltételekkel:

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (továbbiakban: Fétv.) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződés megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vétő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata hónapokat vehet igénybe, és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a felek közötti függő jogi helyzet határidejét tovább növelheti. Ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek – hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyzetessé tegyék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhető be terhek és tények, melyek a Vető tulajdonszerzését korlátozzák vagy lehetetlenné teszik.

A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

§ Preambulum

Felek rögzítik, hogy 2026. év május hó 14. napján adásvételi szerződést kötöttek, azonban a Zala Vármegyei Kormányhivatal meglagadta a szerződés jóváhagyását, tekintettel arra, hogy Rózsafi István nem felelt meg a 18. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltaknak, mivel az ismételt vizsgálatot követően megállapításra került, hogy családi mezőgazdasági társaságnak nem tagja, illetve az östermelői tevékenység adatlapja szerint östermelők családi gazdaságának képviselőjeként végzett tevékenysége 2026. január 12-én megszűnt. Erre való tekintettel Felek akként döntöttek, hogy a mai nap a korábbiak szerinti azonos tartalommal adásvételi köinek:

I./ Szerződés tárgya, vételár megfizetése

1./ A jelen szerződés tárgya a Földforgalmi törvény hatálya eső:

- **Hujberné Pichler Ágnes Gizella** eladó 498/9516-od tulajdonát képező **Belezna, 0330/2.** helyrajzi számú, **11 ha 3274 m² területű**, 0.00 AK értékű, „erdő” művelési ágú, külterületi Ingatlan.

Felek a lekért tulajdoni lapok alapján megállapítják, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában Eladó tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentes, amelyért Eladó szavatol. Eladó szavatol továbbá azért is, hogy az Ingatlan másnak nem idegenítette el. Felek rögzítik ugyanakkor, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbiak kerültek széljegyzésre:

Széljegy: INYER/2026/1044796 Széljegy: INYER/2026/1044796 - 2026.08.28. 00:00:00 A széljegy tartalma a hatósági felhívás alapján: Hatóság megnevezése: ZVKH Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály 1. Név: RÓZSAFI ISTVÁN, Születési év: 1986, 8749 Zalakaros, Zrínyi utca 10, A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása törlése Széljegy: INYER/2026/1050966 Széljegy: INYER/2026/1050966 - 2026.08.31. 00:00:00 A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján: Név: RÓZSAFI ISTVÁN, Születési év: 1986, 8749 Zalakaros, Zrínyi utca 10, A föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása törlése Név: VERTETICS-LUKÁCS RÉKA, Születési év: 1991, 8900 Zalaegerszeg, Jázmin utca 49, Tulajdonjog törlése Név: RÓZSAFI ISTVÁN, Születési év: 1986, 8749 Zalakaros, Zrínyi utca 10, Tulajdonjog bejegyzése

Hujberné Pichler Ágnes Gizella
„Eladó”

Rózsafi István
„Vető”

dr. Korcsmáros András
okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

2./Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az I/1. pontban körülírt Ingatlant mindösszesen **770.640,-Ft, azaz Hétszázhetvenezer-hatszáznegyven forint** vételáron. Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételárát Vevő banki átutalás útján megfizette Eladó nevében álló, és az UniCredit Bank Hungary Zrt. -nél vezetett sorszámú számlaszámra. Eladó nyilatkozik, hogy a vételár a megadott számlaszámon jóváírásra került, azt saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. (A számlaszám tulajdonosa: Hujber Sándor)

3./ Tekintettel a vételár maradéktalan megfizetésére, Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy 498/9516-od arányú tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg Rózsafi István Vevő 498/9516-od arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzést nyerjen!

II./ Nyilatkozatok

1./ Vevő, mint földműves belföldi természetes személy nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**”) 10. § és 16. §-ában meghatározott főldszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével sem haladja meg.

2./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése e.) pontja alapján olyan 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.

3./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az I/1. pontban meghatározott Ingatlan nem áll harmadik személy használatában. Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján – 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 tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott eset kivételével – más célra nem hasznosítja.

4./ Vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

5./ Vevő a Földforgalmi törvény 14.§ (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a szerződést megelőző 5 évben belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozásának megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6./ Vevő nyilatkozik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ Felek megállapodnak, hogy Vevő az Ingatlan birtokába a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően lép, e naptól szedi az Ingatlan hasznait és viseli terheit.

III./ Vegyes rendelkezések

1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult arra, hogy jelen szerződéstől elálljon, ha

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogot, végrehajtási jogot stb. jegyeznek be),
- az Ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak,
- az Eladó súlyos szerződésszegése esetén,
- a Vevő érdekmúlására alapítottnan, abban az esetben, ha a harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a Vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést.

Az elállás esetén a szerződés visszaható hatállyal szűnik meg, tehát a vevő által már teljesített vételár, szolgáltatás visszajár.

2./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján, a tulajdonjog bejegyzésének feltétele a szerződés jóváhagyása.

Hujberné Pichler Ágnes Gizella
„adó”

Rózsafi István
„Vevő”

r. Korcsmáros Ané
okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd

3./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdon átruházási illeték (Vevő vállalja megfizetni az illetéket, illetékedvezményt nem kíván igénybevenni), továbbá a tulajdonváltás ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

4./ Szerződő felek kijelentik, hogy *cselekvőképessé, magyar állampolgárok, szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, így jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.*

5./ A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

7./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő **Dr. Korcsmáros András** 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó sz. alatti ügyvédet (Kamarai azonosító száma: 36063549), hogy nevükben és képviselőjükben eljárva őket a szerződés hirdetményi úton történő közlésével, továbbá a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos eljárásokban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint a NAV B 400 adatlap kitöltése és aláírása során teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás az ügylettel kapcsolatos adóhivatali határozatok átvételére nem terjed ki, azt felek kéri részükre közvetlenül megküldeni! A szerződő felek meghatalmazzák **Dr. Korcsmáros András** ügyvédet arra is, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. A Felek feljogosítják az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonosváltást tartalmazó határozatot a részükre egyszerű, nem könyvelt postai vagy postai küldeményként küldje meg. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás. Eljáró ügyvéd a részére adott meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

8./ Szerződő felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezt külön okiratba foglalni nem kívánják, a polgári jogi, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő ügyvédi felvilágosítást megértették, és tudomásul vették. Szerződő felek a jogkövetkezményekre történő felvilágosítást követően kijelentik, hogy a fenti szerződés befolyásmentes, valós és tényleges akaratuk és szándékuk, az elkészült okirat az általuk ténylegesen kívánt és szándékolt joghatás és megállapodás írásba foglalását jelenti.

9./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ Jelen szerződés 2 lapon és 3 oldalon készült 7, azaz hét eredeti példányban, amelyből négy példány eladókat, egy példány vevőt, négy példány a kifüggesztésre illetékes polgármesteri hivatalt illet meg. A fennmaradó egy példány eljáró ügyvédnél kerül letétbe.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2020. év szeptember hó 24.

Hűjbéne Pichler Agnes Gizella
adó

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem!
Dr. Korcsmáros András ügyvéd
Kamarai azonosító: 36063549
8800 Nagykanizsa, Király u. 21.
Nagykanizsa, 2026. év szeptember hó 24.

Rózsafi István

Záródek:
A kérelem beérkezése dátuma: 2026. 10. 12.
A(z) adóssághoz tartozó szerződés kormányzati portálon történő
közzétételének napja: 2026. 10. 12.
A(z) adóssághoz tartozó szerződés jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló határidő: 2026. 11. 11.
A fenti határidő jogvesztő!
A kormányzati portálról történő levétel napja:
A jogszabályban előírt elektronikus közzététel megtörtént.
A(z) jogosultság megtételére nyitva
álló nap alatt jognyilatkozat érkezett.
Surd,

Hűjbéne Pichler Agnes Gizella
„Eladó”

Rózsafi István
„Vevő”

dr. Korcsmáros András
okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd