

Ügyvédi irodai ügyszám: VM.210/2026.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL |  |
| Földhivatal                |  |
| 2026. OKT. - 6             |  |
| 592889                     |  |
| MELLÉKLET                  |  |

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Pápai Közös Önkormányzati Hivatal |                      |
| 8956 Pápa, Kossuth S. út 1.       |                      |
| Érkezett: 2026.10.13              | Érkezési szám: 3830  |
| Iktatva: 2026.10.13               | Ügyintéző: Felsőházi |
| Iktatószám: H/542-1/2026          |                      |

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

**Horváthné Pivonka Andrea Rita** (s)

lakóhelye: 8878 Lovászi, Lakótelep 88. 2. em. 11.,  
állampolgár), mint eladó, a továbbiakban: **Eladó**,

adóazonosító jele: 838805409u, magyar

másrészről

**Horváthné Sabjanics Marina**

lakóhelye: 8956 Pápa, Kossuth út 1/A.,

adóazonosító jele: 8420990698, magyar állampolgár, földműves

nyilvántartási száma: Zala Megyei Kormányhivatal Lenti Járási Hivatal, 510013/2014, MVH regisztrációs száma: 1001838804, NAK tagsági  
azonosító száma: S895600205592, őstermelők családi gazdasága nyilvántartási száma: OCSG-00069290, FELIR azonosítója: AA1473847),  
mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**,

együttes említésük esetén: **Felek** között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

### I. A jogügylet tárgya

1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás hatályos adatai alapján az Eladó 2144/54770 arányú tulajdonát képezi a Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Lenti) nyilvántartásában a **Pápa 0161/5** hrsz. alatt felvett, 4.4559 m<sup>2</sup> alapterületű, a) szántó, b) kivett árok, c) rét művelési ágú külterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Felek rögzítik, hogy az Ingatlannak az Eladó nevében álló illetősége a tulajdoni lap szerint per-, teher- és igénymentes.

Felek aláírásukkal igazolják, hogy a jelen pontban rögzítetteket az okiratszerkesztő ügyvéd által a FÖLDHIVATAL ONLINE elektronikus adatszolgáltatási rendszerből a 2026. szeptember 24. napján INYER/TULLAP/20260924/6637. ügyszám alatt lekérdezett tulajdoni lap-másolat (szemle) tartalmazza.

Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az Ingatlanra van bejelentett földhasználó. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt és okiratszerkesztő ügyvédet, hogy az Ingatlan használati szerződés alapján a „SAB-AGRO” Kft. (székhelye: 8956 Pápa, Kossuth út 1/A.) használja 2032. december 31. napjáig, a használati díj mértéke pedig 3.000,- Ft, azaz háromezer forint évente.

2. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés aláírásával az Ingatlan 2144/54770 arányú tulajdoni illetőségét az Eladó eladja, a Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja a Felek által kölcsönösen kialakított 261.640,- Ft, azaz kétszázhatvanegyezer-hatszáznegyven forint összegű vételár megfizetésének ellenében.

4. Felek megállapodnak, hogy a vételárból a szántó ellenértéke 240.000,- Ft, azaz kétszáznegyvenezer forint, a kivett árok értéket nem képvisel, a rét ellenértéke pedig 21.640,- Ft, azaz huszonegyezer-hatszáznegyven forint.

### II. A vételár megfizetésének módja és határideje

5. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a teljes vételárat a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül és önerőből fizeti meg az Eladó részére akként, hogy abból 130.820,- Ft-ot, azaz százharmincezer-nyolcszázhusz forintot az Eladó nevében álló, a K&H Banknál vezetett, 10402063-86766771-82511003 számú bankszámlára, szintén 130.820,- Ft-ot, azaz százharmincezer-nyolcszázhusz forintot pedig a Pivonka Róbert nevében álló, az OTP Banknál vezetett, 11773494-30570489 számú bankszámlára utalással teljesíti, közleményként feltüntetve: „vételár – Pápa 0161/5 hrsz.”.

6. Eladó kijelenti, hogy a vételárnak az előző pontban részletezett módon és határidőben való teljesítését kifejezetten szerződésszerűnek fogadja el.

7. Felek rögzítik, hogy a vételár megfizetését akkor tekintik teljesítettnek, mikor a teljes összeg az Eladó által meghatározott bankszámlákon jóváírásra kerül.

8. Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megérkezéséről haladéktalanul, legkésőbb 3 (három) banki napon belül írtelt érdemlő módon tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet.

9. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó határidőben nem tájékoztatja okiratszerkesztő ügyvédet a teljes vételár megfizetéséről, úgy azt a Vevő is jogosult a banki utalási bizonylatok bemutatásával okiratszerkesztő ügyvéd részére igazolni.

10. Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő hitelt érdemlő igazolása alapján is jogosult és egyben köteles a későbbiekben részletezett bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.

### III. Birtokátvétel

11. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az ingatlan illetőség birtokába – a teljes vételár megfizetésének feltételével – a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról való tudomásszerzésével egyidejűleg lép

Horváthné Pivonka Andrea Rita  
Eladó

VS  
M

Dr. Varga Melinda Ügyvéd

Dr. Varga Melinda -

8960

Telef. a: +36 (30) 860 1751

Ad. 9299057-1-2

KAS. 3073316

Horváthné Sabjanics Marina

Vevő

12. A Vevő a birtokát ruházás napjától kezdve szedi az ingatlanilletőség hasznait, viseli annak terheit és az ingatlanilletőségben beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

#### IV. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

13. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatot *(bejegyzési engedélyt)* külön íven szövegezett okiratban aláírja és okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

14. A bejegyzési engedélyben az Eladó, mint bejegyzett tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság a Vevő tulajdonjogát – *a teljes vételár megfizetésének és a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának feltételével* – az Ingatlan 2144/54770 arányú tulajdoni illetőségére adásvétel jogcímén – az Eladó 2144/54770 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

15. Felek együttesen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdéseire is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 45. §-ában foglaltakra hivatkozással szíveskedjék az Ingatlan 2144/54770 arányú tulajdoni illetőségére a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba 1 (egy) hónapos időtartamra bejegyezni, egyúttal szíveskedjék a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 1 (egy) hónapos határidő elteltéig *felfüggeszteni*.

16. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen szerződés benyújtásától számított 1 (egy) hónap elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

## V. Visszterhes vagyonátruházási illeték

17. Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyára tekintettel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a megszerzett ingatlanilletőség terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 % mértékű visszerthes vagyónátruházási illetéket köteles – külön adóhatósági felhívásra az állam iavára – megfizetni.

18. Vevő tudomásul veszi továbbá azt az ügyvédi tájékoztatást is, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb 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 tulajdonját nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

19. Vevő kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az előző pontban rögzítettek *teljesítését vállalja, így az illetékmentességet igénybe kívánja venni.*

## VI. Költségviselés

20. Az Eladó viseli a birtokátruházással kapcsolatos költségeket.

21. A Vevő viseli az ingatlanilletőség átvételének és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségeit.

## VII. Különös szabályok a szerződés tárgyára tekintettel

22. Felek tudomásul veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását arról, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján *jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.*

23. Eladó tudomásul veszi, hogy a Földforgalmi tv. 21. § rendelkezéseinek megfelelően jelen szerződést – annak aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – *jóváhagyás céljából meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.*

24. Amennyiben a Földforgalmi tv.-ben szabályozott előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen szerződés jóváhagyását, akkor – az elővásárlási joggal nem érintett esetek kivételével – végzésben megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. *A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.*

25. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előző pontban részletezett döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint a jelen szerződést megküldi az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

26. Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e pontban meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. Az Eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

27. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Vevőnél a Földforgalmi tv.-ben meghatározott sorban előrébb álló elővásárlási jog jogosultja a rendelkezésre álló határidőn belül érvényes és hatályos, a jelen szerződést elfogadó nyilatkozatot tesz, a jelen szerződésben a Vevő helyére lép, így a Vevő az ingatlanilletőség tulajdonjogát nem szerzi meg.

28. Felek megállapodnak, egyúttal az Eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevő az ingatlanilletőség tulajdonjogát a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadó határozata folytán (beleértve azt az esetet is, amennyiben a

Horváthné Pivonka Andrea Rita  
Eladó

**Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda**  
Dr. Melinda - ügyv. irvathé Szeged Marina  
8960 ... ottván János u. 1. sz. 3.  
Tel.: +36 (30) 860 17...  
Adó ... 19299057-1-20  
**KASZ: 36073316**

mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést a Vevő helyett elővásárlásra jogosult személlyel hagyja jóvá) nem szerezne meg, úgy az erről való tudomásszerzését követő 3 (három) banki napon belül a Vevő részére visszafizeti az időközben megfizetésre kerülő vételárat.

#### VIII. A Vevő, mint szerző fél nyilatkozatai a szerződés tárgyára tekintettel

29. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján **elővásárlási jog** illeti meg, a Vevő ugyanis olyan **földműves**, aki **helyben lakónak minősül**.
30. Vevő nyilatkozik arról, hogy a lakóhelye 2007. március 22. napja óta a jelenlegi címén, a 8956 Páka, Kossuth út 1/A. szám alatt található.
31. Vevő nyilatkozik továbbá a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltakra hivatkozással, hogy legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának tagja**, így a Vevő elővásárlási joga a 18. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott jogosult csoporton belül ennek megfelelően alakul.
32. Vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követően pedig az ingatlanilletőség használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlanilletőséget a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
33. Vevő a jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
34. Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik továbbá arról is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
35. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
36. Vevő kijelenti, hogy vagyonszerzésének jogi akadályai nincsen, a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. földszerzési maximumra vonatkozó szabályaiba.

#### IX. A Felek egyéb nyilatkozatai

37. Felek mindannyian akként nyilatkoznak, hogy magyar állampolgárok.
38. Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlant a jelen szerződés aláírását megelőzően megtekintette, az ingatlanilletőséget megtekintett állapotban, annak minden törvényes és természetes alkotórészével és tartozékával együttesen kívánja megvásárolni.
39. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan Vevő általi megtekintését követően annak állagát le nem rontotta és azon értéknövelő beruházást sem hajtott végre.
40. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nyilvántartott adatai megfelelnek a valóságnak, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot nem igényel rendezést.
41. Eladó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy az ingatlanilletőség tulajdonjogának megszerzését harmadik személy joga nem akadályozza, nem korlátozza és annak értékét nem is csökkenti.

#### X. Vegyes és záró rendelkezések

42. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő, mint megbízó adott a jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére a **Dr. Varga Melinda Ügyvédi Iroda** (székhelye: 8960 Lenti, Bottyán János utca 1. fsz. 3., telefonszáma: +36-30/860-17-51, e-mail címe: info@drvargamelinda.hu, adószáma: 19299057-1-20, képviseli: Dr. Varga Melinda ügyvéd, egyedüli tag, a továbbiakban: Megbízott ügyvédi iroda) részére megbízást. **Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés aláírása és ellenjegyzése közte és a Megbízott ügyvédi iroda között megbízási jogviszonyt nem hoz létre.**
43. Felek a jelen szerződés aláírásával **együttesen meghatalmazzák** a Megbízott ügyvédi irodát, hogy őket a jelen jogügylet alapján induló **ingatlan-nyilvántartási eljárásban** az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt az **ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény** (Üttv.) szabályainak megfelelően szóban és írásban teljes jogkörrel képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.
44. Vevő a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazza** továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy őt, mint vagyonszerzőt a jelen jogügyletre tekintettel megfizetendő **visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabása iránti hatósági eljárásban kizárólag** a „B400E - Ingatlan-vagyonszerzés adatainak bejelentése visszterhes és ajándékozással történő szerzés esetén” nevű nyomtatvány **kitöltésére és aláírására kiterjedően** az illetékes állami adóhatóság előtt az Üttv. szabályainak megfelelően képviselje, helyette és nevében eljárjon.
45. Eladó a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazza** a Megbízott ügyvédi irodát arra, hogy őt, mint kérelmezőt a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jelen szerződés **jóváhagyása iránti eljárásban**, valamint az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat előtt a jelen szerződésnek a Földforgalmi tv. -en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival **hirdetményi úton való közlése** érdekében az Üttv. szabályainak megfelelően képviselje, helyette és nevében eljárjon.
46. Felek aláírásukkal kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződésben foglaltakat megismerték és a leírtak mindenben megfelelnek az akaratuknak, továbbá a jelen szerződésben foglaltak teljes körűen tartalmazzák az általuk előadottakat, mindazt, amit megállapodásba kívántak foglalni.
47. Felek kijelentik, hogy mindannyian teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, így a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadályai nincsen.
48. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a Megbízott ügyvédi iroda személyes adatok kezelésére vonatkozó tájékoztatóját teljes terjedelmében megismerték és annak tartalmát tudomásul vették.

Hórváthné Pivonka Andrea Rita  
Eladó

VS  
M

Dr. Varga Melinda Ügyvéd  
Dr. Varga Melinda - ügyvéd, Hórváthné Szabjanics Marina  
8960 Lenti, Bottyán János utca 1. fsz. 3. Vevő  
Telefon: +36 (30) 860 17 51  
Adószám: 19299057-1-20  
KASZ: 111316

