

Közzététel napja: 2026. 10. 16. 3-11/2026.
Fővárosi bíróság jogszabályi osztálya
Ingatlan adásvételi szerződés
megkötésére nyitva álló 30 napos határidő utolsó
napja: 2026. 11. 16. F. határidő jogszabály

amely létrejött egyrészről

Kokas Sándorné (születési neve: , an.: , születési hely és idő: , személyi azon: , személyi igazolvány száma: , adóazonosító jele: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: -, őstermelők családi gazd. azonosító: -, földműves nyilvántartási száma: -, állampolgársága: magyar) 2500 Esztergom, Bátor Scholz Bódog u.2. sz. alatti lakos, mint eladó - a továbbiakban **Eladó** -, másrészt

Horváth Gábor (születési neve: an.: , születési hely és idő: , személyi azon: , személyi igazolvány száma: adóazonosító jele: földműves regisztrációs szám: tagsági azonosító: , őstermelők családi gazd. azonosító: állampolgársága: magyar) 9735 Csepreg, Taksony u.25. sz. alatti lakos, mint vevő - a továbbiakban **Vevő** - között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Nemeskér** településen külterület **085/1 hrsz.** alatt nyilvántartott, 4 ha 8415 m² térmértékű, 98.00 AK kataszteri jövedelmű, **szántó** megjelölésű (művelési ágú) mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld **2/4 tulajdoni hányada**.

2. Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadot terheli Kiss Lajosné szül.: Szabó Mária (1937., an.: Sztás Ilona, 2500 Esztergom, Klapka tér 3.) javára bejegyzett özvegyi jog, egyebekben az ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol.

Eladó kijelenti, hogy az özvegyi jog törlése iránti eljárás folyamatban van és a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja Vevő részére a fent megjelölt özvegyi jog jogosultja által tett özvegyi jogról lemondó nyilatkozat földhivatal által érkezett példányát.

3. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld ott megjelölt tulajdoni illetőségét (**mindösszesen 2/4 tulajdoni hányad**).

4. Felek az 1. pontban megjelölt mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld ott megjelölt tulajdoni illetőségének (2/4) kölcsönösen kialakított vételárát **8.200.000,- Ft**, azaz **nyolcmillió-kettőszázezer forint** összegben határozzák meg, amelyet a Vevő **átutalással** fizet meg az Eladó felé a jelen adásvételi szerződésben meghatározott módon.

5. A jelen szerződés alapján Eladót megillető vételár azt követő 15 (tizenöt) naptári napon belül esedékes, hogy az Eladó Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg):

a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény) 23. §-a és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul; és

b) a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- Vevő önerőből megfizet Kokas Sándorné Eladó részére Eladó OTP Banknál vezetett 11773401-10870244 számú bankszámlájára 8.000.000,- Ft, azaz nyolcemillió forint összeget átutalással az esedékesség napját követő 15 (tizenöt) naptári napon belül vételár jogcímén.

Eladó a megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el és kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár hiánytalan átvételét a vételár teljesítésekor átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. Az Eladó a teljes vételár megfizetéséről köteles az okiratszerkesztő ügyvédet tájékoztatni. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevő a fizetési kötelezettségét szerződés szerűen teljesíti, ezért az Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételár hiánytalan megfizetésének napján lép az ingatlan tulajdoni hányadának birtokába. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan tulajdoni hányad fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.

7. Eladó a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg, de jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával

feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya (a nemeskéri 085/1 hrsz.-ú ingatlan 2/4 tulajdoni hányada) tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön a teljes vételár megfizetését követően, szerződő felek ezt közösen is kérik. A letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az okiratszerkesztő ügyvéd azt követően jogosult és egyben köteles az illetékes ingatlanügyi hatóságnak benyújtani, hogy az Eladó a 5. b) pont szerint arról tájékoztatta, hogy a teljes vételár megfizetésre került.

8. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti **földműves**.

9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

11. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

12. Vevő nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal. Arra az esetre, ha Vevő részaránytulajdonnal is rendelkezne, Vevő nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

13. Vevő kijelenti, hogy **elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) e) pont (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) és a 18. § (4) a) pont (legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja) alapján jogosult.**

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződéssel átruházott ingatlan tulajdoni hányadokra a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § - 20.§-ai szerinti elővásárlási jog áll fenn.

14. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerint „a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából”.

15. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik.

16. A vagyonszerzési és ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetése a Vevő-, míg az esetleges személyi jövedelemadó megfizetése az Eladó terhe.

Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályok rendelkezéseit, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, külön kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. 35. § alapján visszatérő ingatlan átruházás esetén az ingatlant értékesítő magánszemélynek a jogügyletet tartalmazó okiratnak a földhivatalhoz történő benyújtásakor – az erre a célra az állami adóhatóság által rendszeresített - B400 számú nyomtatványon be kell jelentenie természetes azonosító adatait és az adóazonosító jelét.

17. Szerződő felek ezennel meghatalmazzák a dr. Duby Ügyvédi Irodát, képv.: Dr. Duby Helga Kitti ügyvéd (9700 Szombathely, Kőszegi u.2. II./3.), hogy az ingatlan tulajdoni lapját beszeresse, őket az illetékes földhivatal előtt a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos -, illetve bármilyen egyéb hatóság előtti eljárásban, valamint az állami adóhatóság előtt a B400 nyomtatvány kitöltése tárgyában teljes joggal képviselje, azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat (és az alapul szolgáló okiratot) a földhivatal a feleknek közvetlenül is küldje meg. Meghatalmazott a képviselőt ellátását elfogadja.



18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező nemeskéri 0085/1 hrsz.-ú ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

19. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

20. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta feleket arról, hogy az okirat ellenjegyzésével összefüggésben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi CXXXVI. törvény (Üttv.) 32-33. §-ai értelmében kötelezettsége ellenőrizni az Üttv. 32. § (3) bekezdésében meghatározott adatokat, valamint szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. §-a szerint az ügyfél-átvilágítási é bejelentési kötelezettség terheli az ügyvédet. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról az okiratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen.

Szerződő Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy saját nevükben járnak el.

Szerződő felek a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyfél akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban írták alá.

Csepreg, 2026. október 02.

.....
Kokas Sándorné
Eladó

.....
Horváth Gábor
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem: Csepreg, 2026. október 02. napján
Dr. Duby Helga Kitti ügyvéd
Dr. Duby Ügyvédi Iroda
9700 Szombathely, Kőszegi u. 2. II/3.
KASZ: 36059408

