

8704/2026.
A közzététel napja: 2026. 10. 29.

Jogvesztő határidő első - utolsó napja:

2026. 10. 30. - 2026. 11. 30.

E határidő jogvesztől

Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda, Dr. Linhárt Balázs ügyvéd
Iroda címe: 9700 Szombathely, Király u. 1. I/1, Pf. 424.

E-mail: iroda@linhartesunger.hu, Mobil: +36-30/263-6916



A felhasználót a dokumentumhoz

rendelte:

Idomsoft Zrt.

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1

Levétel napja: 2026. 12. 01. INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett: 2026 OKT 14.

536845 szám. Melléklet: 1 db

Ciászám: Utószám: Előadó: A.

amely létrejött egyrészről az alábbi eladó (a továbbiakban: eladó):

- Császár Zoltán (születési neve: Császár Zoltán, született: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 16. szám alatti lakos, magyar állampolgár)

napján, anyja születési neve lakóhelye: 9700 Szombathely, Kinizsi Pál u.

és másrészről az alábbi vevők (a továbbiakban: vevők):

- Kaposvári György Róbert (születési neve: Kaposvári György Róbert, született: napján, anyja születési neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: , lakóhelye: 9700 Szombathely, Vasvári Pál u. 52. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint (állag)vevő és
- Kaposvári Ákos (születési neve: Kaposvári Ákos, született: napján, anyja születési neve: , személyi azonosító jele: adóazonosító jele: lakóhelye: 9700 Szombathely, Szelestey László u. 16. fsz. 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint hasznélvezeti jog jogosult

együttesen szerződő felek között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ A hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az eladó 8634/60576 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Szombathely 0856/4. hrsz. alatt felvett, 1 ha 0023 m² alapterületű, 14.10 AK értékű, szántó (9526 m², 14.10 AK), kivett magánút (497 m², 0.00 AK) alrészletekből álló külterületi ingatlan (a továbbiakban: ingatlan/1. pont szerinti ingatlan).

A jelen adás-vételi szerződés tárgyát képező ingatlan természetben egy gyümölcsfákkal beültetett kiskert, amelyen egy 25 m² alapterületű CK épület található, az ingatlan villanycsatlakozással rendelkezik.

Vevők kijelentik, hogy az ingatlan természetbeni elhelyezkedését, az ingatlannal kapcsolatos használati viszonyokat ismerik, és azt ilyenként vásárolják meg a kölcsönösen kialakított vételáron.

2./ Az 1. pont szerinti ingatlan egészét terheli a 38022/1987.08.27. számú földhivatali határozattal a Soproni Területi Postaigazgatóság (cím: 9400 Sopron, Széchenyi tér 5-7.) jogosult javára bejegyzett magassági építési korlátozás.

Az 1. pont szerinti ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes, amelyért az eladó szavatol a vevőknek, továbbá úgy nyilatkozik, hogy az 1. pont szerinti ingatlanhoz kapcsolódóan sem köztartozása, sem közüzemi-, sem egyéb tartozása nem áll fenn.

3./ Eladó a Szombathely 0856/4. hrsz. alatt felvett, 1 ha 0023 m² alapterületű, 14.10 AK értékű, szántó (9526 m², 14.10 AK), kivett magánút (497 m², 0.00 AK) alrészletekből álló külterületi ingatlanban fennálló 8634/60576 arányú tulajdoni hányadát eladja, Kaposvári György Róbert (állag)vevő az egész ingatlanhoz képest 8634/60576 tulajdoni arányban megvásárolja az eladónak Szombathely 0856/4. hrsz. alatt felvett, 1 ha 0023 m² alapterületű, 14.10 AK értékű, szántó (9526 m², 14.10 AK), kivett magánút (497 m², 0.00 AK) alrészletekből álló külterületi ingatlanban fennálló 8634/60576 arányú tulajdoni hányadát – a 2. pontban írt magassági építési korlátozást kivéve – tehermentes állapotban, megtekintés után a felek által kölcsönösen kialakított 9.500.000,- Ft, azaz Kilenccmillió-ötszázezer forint összegű vételár ellenében, olyképpen hogy Kaposvári György Róbert (állag)vevő, gyermeke, Kaposvári Ákos jogosult részére az adásvétel tárgyát képező, Szombathely 0856/4. hrsz. alatt felvett, 1 ha 0023 m² alapterületű, 14.10 AK értékű, szántó (9526 m², 14.10 AK), kivett magánút (497 m², 0.00 AK) alrészletekből álló külterületi ingatlanban fennálló 8634/60576 arányú tulajdoni hányadára 2046.10.12. napjáig terjedő határozott időtartamra hasznélvezeti jogot alapít.

Kaposvári György Róbert (állag)vevő – tulajdonszerzése esetére – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes földhivatal a bejegyzésre kerülő 8634/60576 arányú tulajdoni hányadára, gyermeke, Kaposvári Ákos jogosult javára 2046.10.12. napjáig terjedő határozott időtartamra hasznélvezeti jog kerüljön bejegyzésre.

Szerződő felek rögzítik, hogy Kaposvári György Róbert (állag)vevő által megvásárlásra kerülő (Kaposvári Ákos jogosult javára 2046.10.12. napjáig terjedő határozott időtartamra alapított hasznélvezeti jogával terhelt) (állag)tulajdon/8634/60576 arányú tulajdoni hányad vételára 5.700.000,- Ft, Kaposvári Ákos jogosult javára 2046.10.12. napjáig terjedő határozott időtartamra alapított hasznélvezeti jog ellenértéke az Itv. 72. §-a alapján 3.800.000,- Ft.

Császár Zoltán
eladó

Kaposvári György Róbert
(állag)vevő

Kaposvári Ákos
hasznélvezeti jog jogosult

Vevők kérik a fentiekben leírtak szerint az Itv. 17. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség figyelembevételét.

Szerződő felek rögzítik, hogy a 9.000.000,- Ft összegű vételárból a szántó (tulajdoni hányad) vételára 9.400.000,- Ft, míg a kivett magánút vételára 100.000,- Ft.

4./ A vételár megfizetésének forrása és ütemezése és feltételei a következők:

- a./ Vevők a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg saját erőből, egy összegben, első vételárreszként megfizetnek az eladó részére 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű foglalót, közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal. Eladó kijelenti, hogy az 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint összegű foglaló, mint első vételárresz a bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került és ennek tényét jelen okirat aláírásával elismerőleg nyugtázza. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével – ügyvédi kioktatás mellett – tisztában vannak. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló a vételárba beszámít.
- b./ Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes fennmaradó vételárhátralékot, vagyis 8.500.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázezer forint összegű utolsó vételárreszt legkésőbb azt követő 15 (tizenöt) munkanapon belül fizetik meg az eladó részére közvetlen banki átutalásos fizetési módozattal/bankpénztári befizetéssel, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta.

5./ A 4/a. és 4/b. pontok szerinti vételárreszek teljesítési helye az eladó l

számú bankszámlája. A 4/a. és 4/b. pontok szerinti vételárreszek teljesítésének időpontja azok nevezett bankszámlán történt jóváírásának napja. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítéseket saját kezeihez történő szerződésszerű teljesítéseknek ismeri el.

6./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a mai napon kelt, külön okiratba foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (bejegyzési engedélyt), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szombathely 0856/4. hrsz. alatt felvett, 1 ha 0023 m² alapterületű, 14.10 AK értékű, szántó (9526 m², 14.10 AK), kivett magánút (497 m², 0.00 AK) alrészletekből álló külterületi ingatlanban fennálló 8634/60576 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, egyidejűleg Kaposvári György Róbert (állag)vevő tulajdonjoga a Szombathely 0856/4. hrsz. alatt felvett, 1 ha 0023 m² alapterületű, 14.10 AK értékű, szántó (9526 m², 14.10 AK), kivett magánút (497 m², 0.00 AK) alrészletekből álló külterületi ingatlan vonatkozásában az egész ingatlanhoz képest 8634/60576 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Kaposvári György Róbert (állag)vevő 8634/60576 arányú tulajdoni hányadára Kaposvári Ákos jogosult javára 2046.10.12. napjáig terjedő határozott időtartamra alapított haszonélvezeti jog egyidejű bejegyzése mellett.

Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi tárgyi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt azt követő 5 (öt) munkanapon belül jogosult és egyben köteles az eljáró földhivatalhoz benyújtani, miután a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjai a jognyilatkozatuk megtételére nyitva álló határidőn belül nyilatkozatot nem tesznek, vagy az elővásárlási jogukról külön okiratba foglalt nyilatkozatban lemondanak, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta. A bejegyzési engedély eljáró földhivatalhoz történő benyújtásának további feltétele a vételár teljes kiegyenlítése. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyt ügyvédi tárgyi letétbe vette.

7./ Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti elővásárlásra jogosultak, avagy más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultak bármelyike az elővásárlási jogával élni kíván, avagy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést nem hagyja jóvá, avagy amennyiben a vevők tulajdonjogának a bejegyzésére az adás-vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában bármely okból nem kerül sor, az esetben az eladó köteles a vevők által teljesített vételárat/vételárreszt (ideértve a foglaló összegét is) a vevők részére hiánytalanul visszafizetni.

8./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti ingatlan birtokba adására legkésőbb a vételár teljes kiegyenlítését követő 5 (öt) napon belül kerül sor. Eladó köteles az ingatlan birtokba adásakor az 1. pont szerinti ingatlant kulcsokkal együtt, tiszta és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a vevők rendelkezésére bocsátani. Ezen időponttól kezdődően tárgyi ingatlan hasznait a vevők élvezik, miként ők viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt. A birtokba adás napján szerződő felek leolvassák és írásban rögzítik a villany mérőóra aktuális állását, továbbá vállalják, hogy intézkednek a tulajdonosváltozás

tényének áramszolgáltató felé történő bejelentése és a fogyasztásmérők vevők nevére történő átíratása érdekében. Eladó kötelezettsége a birtokba adást megelőzően esetlegesen keletkezett közüzemi tartozások rendezése.

- 9./ Vevők, mint szerző felek a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben úgy nyilatkoznak, hogy
- 9.1. földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- 9.2. vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják,
- 9.3. az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg, és a megszűnését követő időre a 9.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalják,
- 9.4. nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- 9.5. a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- 9.6. a jelen jogügylettel megszerzett földtulajdonnal együtt a már tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő föld területnagyságának mértéke nem haladja meg a földszerzési maximumot, azaz 300 hektárt, továbbá az így birtokába került föld mértéke nem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum),
- 9.7. nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal (Inyvr. 68/C. §.).

10./ Eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége. Vevőket/elővásárlásra jogosultat terheli a visszerhes vagyónátruházási illeték megfizetésén túlmenően a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése, valamint az okiratszerkesztéssel, valamint a felmerülő postai és egyéb ügyviteli költségek, illetve ügyvédi díj megfizetése.

11./ Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, illetve nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.

12./ Szerződő felek az adás-vételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, a közzétételi/jóváhagyás iránti kérelem aláírására/benyújtására, az egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés jóváhagyása iránti kérelem aláírására/benyújtására, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, eljáró földhivatal, jegyző előtti eljárásra/teljes körű képviseletre, a tárgyi letétkezelésre, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárás lefolytatására megbízást és meghatalmazást adnak a Linhárt & Unger Ügyvédi Irodának, Dr. Linhárt Balázs ügyvédnek (9700 Szombathely, Király u. 1. I/1.). A meghatalmazott a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak és okirati letéti szerződésnek is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

13./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Szerződő feleknek jelen háromoldalas adás-vételi szerződést az eljáró az eljáró ügyvéd minden részletre kiterjedően megmagyarázta, kérdéseikre kimerítően válaszolt, a feleket az adás-vétel, a foglaló, az elővásárlási jog, a jövedelemadózás és az illetékfizetés szabályairól tájékoztatta, amelynek megtörténte után felek a szerződést maguk is elolvasták és azt megértés és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Szombathely, 2026. október 13. napján

Császár Zoltán
eladó

Kaposvári György Róbert
(állag)vevő

Kaposvári Ákos
hasznélvezeti jog jogosult

Ügyvédi ellenjegyzés

Jelen okiratot a felek megbízásából szerkesztettem és ellenjegyzem:
Szombathely, 2026. október 13. napján
Linhárt & Unger Ügyvédi Iroda (9700 Szombathely, Király u. 1. I/1.)
Dr. Linhárt Balázs ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36064595)