2025 OKT. 22
92. 988

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Laposa József** (állampolgársága: magyar,) 8999 Zalalövő, Deák Ferenc u. 2. 4. a. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó1, és**

Lágler Edit

állampolgársága: magyar,
Zalaapáti, Deák Ferenc u. 134. szám alatti lakos, mint eladó – a továbbiakban: **Eladó2, előbbiek a továbbiakban együtt: Eladók,** valamint

Kámán Tamás

állampolgársága: magyar,

8996 Zalacséb, Kossuth Lajos u. 73. szám alatti lakos, mint vevő – a továbbiakban: **Vevő**

a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek,** között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

1.) Szerződő Felek megállapítják, hogy **Eladó1 412/1524 arányú és Eladó2 412/1524 arányú** tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Zalacséb külterület 0110/2 hrsz** alatt nyilvántartott, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint 3 ha 6288 m² alapterületű, 15.24 AK értékű, erdő művelési ágú ingatlan. Az ingatlant terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13. javára 748 m² területnagyságra bejegyzett vezetékjog (42158/2012.08.10.), továbbá Eladókat terheli a közös tulajdon megszüntetésének kötelezettsége (INYER/2025/652247/4 2025.12.16.).

Szerződő Felek megállapítják, hogy **Eladó1 1/2 arányú és Eladó2 1/2 arányú** tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Zalacséb zártkert 484 hrsz** alatt nyilvántartott, a tulajdoni lapon feltüntetett adatok szerint 2825 m² alapterületű, 4.41 AK értékű, rét és gazdasági épület, szőlő, szántó művelési ágú ingatlan.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a földrészleten lévő gazdasági épület az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m2-nél kisebb hasznos alapterületű épület, így nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá.

2.) **Eladók a fenti tulajdoni hányadok tulajdonjogát Vevőnek eladják. Vevő az ingatlan tulajdoni hányadokat – általa megtekintett és ismert állapotban, amely ismeret kiterjed az ingatlan tulajdoni hányadok jogi állapotára is – Eladóktól megveszi, adásvétel jogcímén.**

3.) **Eladók és Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:**
- Zalacséb külterület 0110/2 hrsz-ú ingatlan 824/1524 tulajdoni hányadának vételára 1.900.000,- Ft, azaz egymillió-kilencszázezer forint;
- Zalacséb zártkert hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 850.000,- Ft, azaz nyolcszázötvenezerezer forint, amiből a gazdasági épületre eső vételár 350.000,- Ft, azaz háromszázötvenezer forint, míg a fennmaradó 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint a föld ellenértéke.

A vételár Eladókat a tulajdoni hányadaik arányában illeti meg.

Vevő a vételárakat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő 15 napon belül Eladók által külön megjelölt bankszámlákra történő átutalással fizeti meg Eladók részére. A vételárak a fenti összegeknek a megjelölt bankszámlákon való jóváírásával minősülnek megfizetettnek. Eladók a vételárak jóváírását a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el.

A vételár megfizetése érdekében jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételét követő 2 (kettő) munkanapon belül értesíti feleket a határozat tartalmáról. Eladók a vételárak megfizetéséről rövid úton haladéktalanul (telefon: +36302689301, e-mail: drnlevente@t-online.hu) értesítik a jelen szerződést szerkesztő ügyvédet, aki ezen értesítést követően nyújtja be a bejegyzési kérelmet az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz.

4.) Eladók a szerződés megkötése előtt tájékoztatták Vevőt az ingatlan tulajdoni hányadok használati viszonyairól – az ingatlan tulajdoni hányadokat nem érinti sem hatályos, sem még hatályba nem lépett földhasználati jogosultság -, aki a tájékoztatást tudomásul vette.

Az előbbiekre is figyelemmel Szerződő Felek megállapodnak, hogy tárgyi ingatlan tulajdoni hányadokat Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével azonos időpontban, minden külön jogcselekmény nélkül bocsátják Vevő birtokába, Vevő ugyanakkor kötelezettséget vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok átvételére, az e pontban foglalt határidőben.

A birtok átruházásától kezdődően (birtokba bocsátás) az ingatlan tulajdoni hányadok hasznai és terhei a Vevőt illetik, illetve terhelik. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától köteles.

5.) Eladók az 1.) pontban írtakon túl feltétlen garanciát vállalnak az eladott ingatlan tulajdoni hányadok per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadokat közüzemi díjtartozás vagy egyéb, adók módjára behajtható tartozás nem terheli.

6.) Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, magyar állampolgárok; az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést a lentebb írtakon túl jogszabályi rendelkezések, bírósági, hatósági határozat előírásai nem korlátozzák, illetve akadályozzák.

7.) **Eladók külön nyilatkozatban adják meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat (bejegyzési engedély) ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadokra Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre, ezzel egyidejűleg saját tulajdonjoguk törlésre kerüljön.**

8.) Szerződő Felek kijelentik, hogy figyelemmel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, eljáró ügyvédtől megkapták a szükséges tájékoztatást a jogügyletre irányadó a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a kapcsolódó 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseiről.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 13.§ (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy 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 – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a Földforgalmi törvény 14.§-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, földhasználati díjtartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi

szerződés közlését megelőző 5 éven belül - végleges döntésében a Földforgalmi tv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki.

9.) Szerződő Felek nyilatkoznak, mely szerint tudomásuk van arról, hogy a Vevő tulajdonába kerülő föld területnagyságával a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum (300 hektár) nem léphető túl.

10.) Vevő nyilatkozik, hogy földműves, az adásvétel tárgyát képező ingatlan tekintetében az őt megillető elővásárlási jog vonatkozásában az alábbiakat nyilatkozza:
- az adásvétel tárgyát Zalacséb külterület 0110/2 vonatkozásában hivatkozik a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontjára, mert helyben lakó szomszéd földművesnek minősül - a szomszédság körében megjelöli a Zalacséb külterület 0106/12 hrsz-ú és a Zalacséb külterület 0108/10 hrsz-ú ingatlanokat - ,illetve ezen a jogosultsági csoporton belül pedig hivatkozik a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontjára, ŐCSG azonosító: ', amelyre vonatkozó adatok a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezésére álló nyilvántartásokból ellenőrizhetőek.;
- az adásvétel tárgyát képező Zalacséb zártkert 484 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában hivatkozik a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontjára, mert helyben lakó földművesnek minősül, ezen a csoporton belül pedig hivatkozik a Földforgalmi törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontjára, ŐCSG azonosító: amelyre vonatkozó adatok a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezésére álló nyilvántartásokból ellenőrizhetőek;

11.) Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

12.) A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség – különösen a tulajdoni lapok költsége, a szerződéskötés költsége, a vételár megfizetésének költsége, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj – Vevőt terheli. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetésére szintén Vevő köteles.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Fétv. 13/A. § (1) bekezdése értelmében a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

13.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen adásvétellel kapcsolatos adó-, illeték- és pénzügyi kérdésekben, erre irányuló képesítése hiányában tanácsot nem ad, ugyanakkor elismerik, hogy az irányadó jogszabályokra vonatkozó tájékoztatást jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől megkapták.

14.) Szerződő Felek felhatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen előforduló név, adat vagy szám – ez utóbbiba bele nem értve a vételárat – elírása esetén ezeket saját maga, a javítás szabályai szerint korrigálja.

15.) Szerződő Felek tudomásul veszik, mely szerint jelen szerződés módosítása, megszüntetése vagy felbontása kizárólag írásban, az ingatlan adásvételi szerződésre a jogszabályok által előírt alakiságok megtartásával érvényes.

16.) Szerződő Felek kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy „A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról" szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott kötelezettségeknek eleget téve a megbízott ügyvéd ügyfél-átvilágítási során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, az ügyfele adatait a megbízás teljesítése keretében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, teljes körűen eljárva kezelje. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta Szerződő Feleket, hogy a jelen szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

(b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából

megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetőiengedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás") adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés").

Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Szerződő Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez Szerződő Felek előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Szerződő Felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. Az ellenjegyző ügyvéd Szerződő Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

17.) Szerződő Felek az adásvételi szerződés elkészítésével, annak az elővásárlásra jogosultakkal való közzététel útján történő közlésére, a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos hatósági eljárás, illetve a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás során a képviseletükkel Dr. Mészáros Levente ügyvédet (8900 Zalaegerszeg, Tompa M. u. 5. I/3., a Zala Megyei Területi Ügyvédi Kamara tagja, KASZ száma: 36073636) bízzák és hatalmazzák meg. Dr. Mészáros Levente ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

18.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásakor, illetve annak teljesítése során együttműködésre kötelesek. Szerződő Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben teljes körűen tájékoztatták. Lényeges kérdésnek tekintik Szerződő Felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

Szerződő Felek nyilatkoznak, mely szerint jelen adásvételi szerződés szövegét figyelmesen elolvasták és megértették, a felmerült kérdéseket az okiratot szerkesztő ügyvéd részletesen megválaszolta és megmagyarázta. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adatokat ők szolgáltatták, így azokért az okiratot szerkesztő ügyvéd felelősséggel nem tartozik. Szerződő Felek az adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Szerződő Felek az ingatlan adatait a E.ING rendszerből 2026. október 12. napján lekérdezett hiteles tulajdoni lap másolatok alapján ellenőrizték. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést (amely 4 számozott oldalból áll, és egy példánya biztonsági okmányra készült), mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, amely aláírással egyben elismerik, hogy a szerződés egy ellenjegyzett példányát az okiratot szerkesztő ügyvédtől átvették.

Zalaegerszeg, 2026. október 19.

Laposa József **Eladó**	**Lágler Edit** **Eladó**	**Kámán Tamás** **Vevő**

A szerződést Zalaegerszeg, 2026. október 19. napján Dr. Mészáros Levente ügyvéd (KASZ: 36073636) készítette és ellenjegyezte.

Ellenjegyzem.
Zalaegerszeg, 2026. október 19.

Záradék:
Ügyiratszám: ZC/356-1/2026.
Közzététel napja: 2026.10.29.
Jogvesztő határidő első napja: 2026.10.30.
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.11.30. E határidő jogvesztő!

Dr. Mészáros Levente ügyvéd

8900 Zalaegerszeg, Tompa u. 5. I/3.
Adószám: 54979617-1-40