A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

dr. Buda-Molnár Veronika ügyvéd
7200 Dombóvár, Teleki utca 10. fsz. 1.a., Tel: 30/9821-652, drbudamolnar@gmail.com

Közzététel időpontja: 2026.11.03.
Jognyilatkozatok megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.11.04.
utolsó napja: 2026.12.03.
Ez a határidő jogvesztő

SÁSDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 7. HATÓSÁGI IRODA * Baranya vármegye *

§§§§ **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS** §§§§

Mely létrejött egyrészről **Meggyesi Gyula** születési neve Meggyesi Gyula (születési helye: Dombóvár, születési ideje: anyja neve: személyi száma , lakcíme: 7370 Sásd, Hársfa utca 1., állampolgársága: magyar), mint **Eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről pedig **Kapi Levente** születési név Kapi Levente (születési helye: Budapest 13., születési ideje: , anyja neve: személyi azonosító , lakcíme: 2613 Rád, Váci út 14.. , állampolgársága: magyar), mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

mint **Szerződő Felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett jött létre:

1. Fent nevezett Szerződő Felek előadják, hogy a **Vázsnok zártkert 297 hrsz.** alatt felvett 2452 m² területű 7,34 AK értékű gyümölcsös és gazdasági épület, szőlő, kert művelési ágú – a, alrészlet gyümölcsös és gazdasági épület 1165 m² terület 1,21 AK érték, b, alrészlet szőlő 862 m² terület 5,69 AK érték, c, alrészlet kert 425 m² terület 0,44 AK érték - ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 1**) Meggyesi Gyula 1/1-ed arányú tulajdonát képezi, a **Vázsnok zártkert 298 hrsz.** alatt felvett 1481 m² területű 1,13 AK értékű rét művelési ágú ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 2**) Meggyesi Gyula 1/1-ed arányú tulajdonát képezi, továbbá a **Vázsnok zártkert 290 hrsz.** alatt felvett 535 m² területű 3,53 AK értékű szőlő művelési ágú ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan 3**) Meggyesi Gyula 412/1002-ed arányú tulajdonát képezi. (Ingatlan 1, Ingatlan 2 és Ingatlan 3 együttesen a továbbiakban **Ingatlanok.**) Az Ingatlanokkal kapcsolatban Vevő vételi ajánlatot tett, mely szerint az Ingatlanokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19.§. (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron **6.400.000,-Ft** vételárért kívánja megvásárolni. Az Ingatlanok vételárának megoszlása Vázsnok zártkert 297 hrsz. 5.330.000,- Ft (föld 1.330.000,- Ft, gazdasági épület 4.000.000- Ft), Vázsnok zártkert 298 hrsz. 1.000.000,- Ft , Vázsnok zártkert 290 hrsz. 70.000,- Ft. Eladó e vételi ajánlatot elfogadja.

2. Az 1. pontban leírtakra tekintettel fent nevezett Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a **Vázsnok zártkert 297 hrsz.** alatt felvett 2452 m² területű 7,34 AK értékű gyümölcsös és gazdasági épület, szőlő, kert művelési ágú – a, alrészlet gyümölcsös és gazdasági épület 1165 m² terület 1,21 AK érték, b, alrészlet szőlő 862 m² terület 5,69 AK érték, c, alrészlet kert 425 m² terület 0,44 AK érték – ingatlant, amely Meggyesi Gyula 1/1-ed arányú tulajdonát képezi, a **Vázsnok zártkert 298 hrsz.** alatt felvett 1481 m² területű 1,13 AK értékű rét művelési ágú ingatlant, amely Meggyesi Gyula 1/1-ed arányú tulajdonát képezi, továbbá a **Vázsnok zártkert 290 hrsz.** alatt felvett 535 m² területű 3,53 AK értékű szőlő művelési ágú ingatlant, amely Meggyesi Gyula 412/1002-ed arányú tulajdonát képezi a jelenlegi megtekintett állapotában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19.§. (5) bekezdése alapján egybefoglalt vételáron **6.400.000,-Ft** azaz hatmillió-négyszázezer forint vételárért.

3. Szerződő Felek a vételárat közösen alakították ki, azt értékarányosnak tartják. Kijelentik, hogy a vételár meghatározásakor figyelembe vették a piaci viszonyokat, valamint az ingatlanok állapotát és értékét befolyásoló valamennyi lényeges körülményt, ezért e körben a szerződés feltűnő értékarányosságra hivatkozással történő megtámadási jogot kifejezetten kizárják a Ptk. 6:98. §. alapján.

4. Szerződő Felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:

4. a.) Vevő a teljes vételárat azaz **6.400.000,- Ft** -ot a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételét követő 8 napon belül fizet meg átutalással az Eladó által megadott Eladó nevén lévő OTP Banknál vezetett 11773315-66199726 számú bankszámlára. Eladó e teljesítési módot elfogadja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár megfizetését követően haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet.

6. A vétel tárgyát képező adott ingatlant Vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napján veszi birtokba, illetve Eladó ez időpontban köteles azt birtokba adni Vevő részére, aki ettől az időtől húzza annak összes hasznait és viseli a használattal felmerülő terheket. A szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

Meggyesi Gyula **eladó**

Kapi Levente **vevő**

Szerkesztettem, Ellenjegyzem, Dombóvár, 2026. évi október hó 21. napján.Dr. Buda-Molnár Veronika ügyvéd(székhely: 7200 Dombóvár, Teleki utca 10.fsz.1.a., KASZ: 36058116)

7. Vevő vállalja, hogy a szerződéssel érintett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra arra nem hasznosítja.

8. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás).

9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, akinek a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az egy hektárt. Vevő kijelenti, hogy nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben foglalt kizáró körülmények alá. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik rész-arány tulajdonnal.

11. Szerződő Felek megbízzák Dr. Buda-Molnár Veronika ügyvédet (székhely: 7200 Dombóvár, Teleki utca 10. fsz. 1.a.) a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák, hogy Meggyesi Gyula Eladó a Vázsnok zártkert 290 hrsz.-ú (412/1002ed tulajdon), Vázsnok zártkert 297 hrsz.-ú (1/1 tulajdon) és Vázsnok zártkert 298 hrsz.-ú (1/1 tulajdon) Ingatlanokon fennálló tulajdonjogának törlésére és Kapi Levente Vevő javára a Vázsnok zártkert 297 hrsz.-ú Ingatlan 1/1, a Vázsnok zártkert 298 hrsz.-ú Ingatlan 1/1 és Vázsnok zártkert 290 hrsz.-ú Ingatlan 412/1002-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzésére irányuló földhivatali eljárás során képviseletüket lássa el, továbbá Szerződő Felek meghatalmazzák, hogy az illetékes önkormányzati jegyző előtti eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban képviseletüket lássa el, valamint, hogy a B400 adatlapot kitöltse és aláírja. Dr. Buda-Molnár Veronika ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

12. Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban köteles hozzájárulni ahhoz, hogy az 1.1. pontban körülírt zártkerti Ingatlanokra (Vázsnok zártkert 297 hrsz. és Vázsnok zártkert 298 hrsz) Vevő javára – Kapi Levente javára 1/1 arányban –míg a Vázsnok zártkert 290 hrsz. esetén 412/1002-ed arányban szintén az ő javára a **tulajdonjog adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. Eladó a Vevő tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő bejegyzésének engedélyezését tartalmazó, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt), ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva, a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg, ügyvédi letétbe helyezte 5 eredeti példányban okiratkészítő ügyvédnél azzal, hogy az tulajdonjog bejegyzés céljából akkor nyújtható be a földhivatalba, ha a teljes vételár hiánytalanul megfizetésre került. Letéteményes ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a bejegyzési engedélyeket a mai napon letétbe vette.

13. Az Eladó – a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja_és tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog).

14. A Felek – a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése, az Inytv. 20. § 18. pontja és az Inytv. 44. § (1) bekezdése alapján – közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, és Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése szerinti ***tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog*** *a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 1 hónapra az 1. pontban körülírt zártkerti* Ingatlanokra (Vázsnok zártkert 297 és Vázsnok zártkert 298 hrsz) *1/1 tulajdoni hányadára,* míg a Vázsnok zártkert 290 esetén 412/1002-ed tulajdoni hányadára *a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.*

15. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és szerződéskötési és nyilatkozattételi képességüket jogszabály nem zárja ki. Szerződő Felek tudomásul vették, hogy a Földforgalmi törvény 7. §. szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, és azt semmilyen jogcímen legyen az tévedés, megtévesztés, kényszer, fenyegetés, feltűnő értékaránytalanság, stb. megtámadni nem fogják.

16. Eladó a vétel tárgyát képező Ingatlan teher-, per- és igénymentességéért szavatol, továbbá kijelenti, hogy az Ingatlant nem terheli más olyan tény vagy eljárás, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy lehetetlenné tenné. Eladó kijelenti, illetve kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan jognyilatkozatot, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlannal kapcsolatban nincs rendezetlen közmű vagy egyéb tartozás, illetye adótartozás.

Meggyesi Gyula **eladó** Kapi Levente **vevő**

Szerkesztettem, Ellenjegyzem, Dombóvár, 2026. évi október hó 21. napján.Dr. Buda-Molnár Veronika ügyvéd(székhely: 7200 Dombóvár, Teleki utca 10.fsz.1.a., KASZ: 36058116)

17. Az Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az Ingatlan adatait - a Földhivatal Online elektronikus rendszerről lekért tulajdoni lapjáról leellenőrizte. Az ingatlan jellegére tekintettel energetikai tanúsítvány nem szükséges.

18. A szerződés készítésével, a tulajdonjog bejegyzéssel felmerülő földhivatali költségeket, valamint a vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Eladót terheli az Ingatlan tehermentesítésével kapcsolatban felmerülő minden költség, továbbá az adóbevallási és esetleges fizetési kötelezettség a hatályos törvényi előírások értelmében.

19. A Szerződő Felek kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Üttv.), a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat (továbbiakban: Pmt. szabályzat) alapján és rendelkezései szerinti módon és mértékben azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai tekintetében.

20. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok szerinti adataik a jelen szerződésben, és a szerződéssel összefüggésben készült okiratokban rögzítésre kerülnek, illetve a Pmt. és egyéb irányadó jogszabályok rendelkezései szerint adataikat a megbízás keretében kezeli.

21. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd személyes adataikat jogszerűen kezeli. A Szerződő Felek kifejezetten tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a szerződéskötés során eljáró ügyvéd, az Üttv. alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából személyi adat- lakcímnyilvántartó és egyéb nyilvántartásokat vezető hatóságokat megkeresni és a fenti célból adatokat igényelni.

22. Szerződő Felek jelen jogügyletből származó esetleges jogvitájuk eldöntésére kikötik a Dombóvári Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét. Energetikai tanúsítvány elkészítése nem szükséges.

23. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. Eljáró ügyvéd az okiratot a Szerződő Felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba.

24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződést a Szerződő Felek – az erre szóló felhívást követő - elolvasás után, értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

Kelt, Dombóvár 2026. évi október hó 21. napján.

Meggyesi Gyula **eladó**

Kapi Levente **vevő**

Szerkesztettem, Ellenjegyzem, Dombóvár, 2026. évi október hó 21. napján.Dr. Buda-Molnár Veronika ügyvéd(székhely: 7200 Dombóvár, Teleki utca 10.fsz.1.a., KASZ: 36058116)

dr. Buda Molnár