E07/36511/2026

Közzététel napja: 2026. 11. 19.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026. 11. 11.
utolsó napja: 2026. 12. 10. Ez a határidő jogvesztő!
Lezárás napja: 2026. 12. 11.

DR. SOMOGYI NATÁLIA
ügyvéd
agrárjogi- és vidékfejlesztési szakjogász
8500 Pápa, Közép u. 2.
06-70/3383932
somogyi.natalia@gmail.com

dr. Somogyi Natália ügyvéd 8500 Pápa, Közép u. 2.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Dr. Szesztay László (születési családi és utóneve:)
(anyja neve: , születési helye és ideje:)
(személyi azonosítója: , adóazonosítója:)
1163 Budapest, Mátészalka u. 5. sz. lakos

– a továbbiakban mint Eladó – és másrészről pedig

Zsegraics Pál (születési családi és utóneve:)
(anyja neve: , születési helye és ideje:)
(személyi azonosítója: . adóazonosítója:)
(NAK nyilv.tart.szám:)
8598 Pápa, Kővirág u. 11. sz. lakos - mint magyar állampolgár

- a továbbiakban mint Vevő között alulírott napon az alábbiak szerint:

1.) Az ingatlan-nyilvántartás szerint az eladó tulajdonát képezi az alábbi ingatlanhányad:

– az ingatlan tulajdoni lapján II/25. sorszámán felvett – **Pápa zártkert 22824. hrsz., 3139 m2** alapterületű, **„szántó"** megjelölésű, 6,56 Ak értékű, ténylegesen **Pápa zártkertjében elhelyezkedő** ingatlanban mindösszesen 960/3600-ad tulajdoni hányaddal rendelkezik – terhelve az ingatlan tulajdoni lapjára III/2. sorszám alatt az EON javára bejegyzett vezetékoggal, - haszonbérlője: nincs. Felek egyezően kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanról a térképmásolat és földhasználati lap beszerzését nem kérik ügyintéző ügyvédtől.

2.) Eladó ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlanhányadot – a kölcsönösen kialkudott és megállapított 130.000,- Ft vételáron.

*Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja feleket a 2025. 07. 01. napjától hatályos alábbi változásokra: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 8. §-a szerint: „**A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.**"*

3.) Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

a) vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat az ezen szerződés vele történő hatályosulásától – a jóváhagyó határozat ügyintéző ügyvéd által történő kézhezvételétől – számított 10 munkanapon belül megfizeti az eladó részére az alábbiak szerint: átutalással.

Felek megállapodnak abban és vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fenti időpontban az eladó részére a vételárat nem fizeti meg, abban az esetben a jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező összegű késedelmi kamatot is köteles megfizetni az eladó részére a vételáron felül.

Dr. Szesztay László
Eladó

Zsegraics Pál
Vevő

Felek egyezően rögzítik, hogy ezen szerződés hatályosulásának a feltétele az, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződő felek közt jóváhagyó határozatot hoz és e határozata alapján záradékkal látja el a szerződést. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jogszabály által előírt határidőn belül bármelyik elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre ezen okiratban rögzített feltételek mellett.

4.) Felek egyezően lerögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba és használatba. Vevő az ingatlant a helyszínen *megtekintette, megszemlélte* és azt az általa ismert, a vételárral arányos állapotban vásárolja meg.

5.) *Eladó feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát adja és a felek közösen kérik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányad tulajdonjoga a vevő javára – adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék. Felek kötelezik ügyvédet, hogy ezen szezrződésüket a vételár megfizetését követően nyújtsa be az ingatlan-nyilvántartásba.*

6.) Eladó kijelenti és szavatosságot is vállal, hogy ezen szerződés tárgyát képező ingatlan(ok) – az 1.) pontban rögzítetteken túlmenően - **per-, teher- és igénymentes**, adók, valamint adók módjára behajtandó más tartozások, illetve díjtartozások azt nem terhelik.

7.) Vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül.
Vevő továbbá kijelenti, hogy ezen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az elővásárlási joga az alábbiak alapján áll fenn: a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésének d) pontja szerint: olyan földműves, aki helyben lakónak minősül - továbbá ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdésénck b.) pontja szerint: fiatal földműves.

8.) Vevő vállalja a hatályos Földforgalmi tv. 13. §-ában rögzítettek alapján vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. A föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.
Alulírott vevő vállalom, hogy amennyiben szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony
a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és
b) megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. (Földforgalmi tv. 13. § (1) – (3) bekezdései).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználattal kapcsolatos díjtartozása) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy az ezen szerződés megkötésekor - a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a termőföld nagysága nem éri el a jogszabályban rá irányadó és meghatározott mértéket, továbbá kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a Földforgalmi törvény 16. § (1) – (7) bekezdéseiben rögzített földszerzési/birtok-maximumot meghaladó föld tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ezen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzését követő 30

napon belül az ingatlanügyi hatósághoz a használatot bejelenti. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok - így különösen a Földforgalmi törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény - meghatároznak.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen szerződésben foglalt vételi ajánlatot – az aláírástól számított 8 napon belül azt a tulajdonosnak – a kivéve ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. **A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.**

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek alapján meghozott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

Eladó ezennel kifejezetten meghatalmazza ügyintéző ügyvédet, illetve a vevőt, hogy ezen

szerződéssel kapcsolatos valamennyi hatósági, közigazgatási eljárásban helyette és nevében eljárjon, - ezen meghatalmazás különösen kiterjed a közzétételi kérelem aláírására, a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a jegyzőnél történő eljárásra.
A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a jogszabály alapján meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a jogszabályban rögzített feltételeknek, - a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását, amely alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését meghozza.

9.) Felek kijelentik, hogy **nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok**, szerzési és elidegenítési korlátozás alá nem esnek. Felek engedélyezik, hogy ügyintéző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbá: Pmt.) rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Nyilatkoznak továbbá, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

10.) Alulírottak kijelentik, hogy ezen polgári jogi szerződés, továbbá egyéb jognyilatkozat elkészítésére adott megbízás során dr. Somogyi Natália ügyintéző ügyvédtől lehetőséget kaptak arra, hogy tanulmányozzák az általa bevezetett Adatkezelési Tájékoztatót, ennek megfelelően a megbízás keretei között az annak teljesítéséhez szükséges személyes adataim kezeléséhez ezennel hozzájárulok. Kijelentem egyúttal, hogy személyes adataim kezeléséről, szükség szerinti továbbításáról a megbízás teljesítése során nem kérek külön tájékoztatást, de tudomásul veszem, hogy erre vonatkozó kérelmet az Adatvédelmi Tájékoztatóban meghatározott módon bármikor előterjeszthetek.

11.) Adatkezelési nyilatkozat: Alulírott hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Alulírott továbbá hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Alulírott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően . nyilatkozom arról, hogy saját nevemben, illetve az általam képviselt ügyfél nevében járok el.

12.) Felek kijelentik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta az ezen jogügyletre vonatkozó vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésekről, továbbá, hogy kioktatta vevőt az őt terhelő vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségéről az illetéktörvény (1990. évi XCIII. (Itv.) II. Részének) rendelkezéseiről, míg eladó részére tájékoztatást nyújtott az esetlegesen őt terhelő *személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségről* (1995. évi CXVII törvény (SZJA) vonatkozó rendelkezései).

Dr. Szesztay László
Eladó

Zsegraics Pál
Vevő

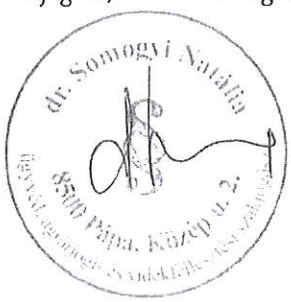
Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az illetékhivatal, amennyiben az ügyfél rendelkezik ügyfélkapuval, a határozatát az elektronikus tárhelyére küldi meg. Ügyintéző ügyvéd eladót tájékoztatta az ingatlan megszerzésével kapcsolatosan a határidőkről, megszerzési és eladási összegről, valamint az ehhez fűződő esetleges adóbevallási és adófizetési kötelezettségéről, amely tájékoztatást eladó ezen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul vesz és megért. A felek előadják, hogy az ügylet kapcsán általuk előadott valamennyi körülményt tartalmazza jelen adásvételi szerződés, így külön tényvázlat felvételére nem kerül sor, jelen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják, - felek ezen szerződést azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, azok helyességét elismerik.
Szerződő felek ezen okirat aláírásával meghatalmazzák ügyintéző ügyvédet, hogy az esetleges elírásokat, adminisztrációs jellegű hibákat helyettük és nevükben javítsa, valamint meghatalmazzák arra, hogy az eljárás során felmerülő és valamennyi szükséges iratokat helyettük és nevükben írja alá (NAV-lap, kifüggesztési kérelem, stb.), amely meghatalmazást ügyintéző ügyvéd ezennel elfogad.

13.) Ezen szerződés *szerkesztésével* és a *tulajdonjog rendezésével* (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével) kapcsolatos költségeket a **vevő fizeti.**

14.) Felek ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali ügyintézéssel dr. Somogyi Natália ügyvédet (8500 Pápa, Közép u. 2.) bízzák meg, aki a meghatalmazást elfogadja.
Ezt a szerződést a felek, miután a benne foglaltakat elolvasták, megértették, s azt az ellenjegyző ügyvéd előtt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg aláírták azzal, hogy az ezen szerződésnek a felek által történt aláírásával az ingatlannal kapcsolatos minden korábbi – akár szóbeli, akár írásbeli – megállapodásuk hatályát veszti és jelen szerződésben foglaltak lépnek a helyébe.
Kelt: Pápa, *2026. 10. 27.* napján.

Dr. Szesztay László	**Zsegraics Pál**
(Eladó)	(Vevő)

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Pápa, 2026. 10. 27. napján:
dr. Somogyi Natália ügyvéd, agrárjogi- és vidékfejlesztési szakjogász, kiberbiztonsági szakjogász
(KASZ-szám: 36068540 - 8500 Pápa, Közép u. 2.)



Dr. Szesztay László	Zsegraics Pál
Eladó	Vevő