A közzététel napja: 2026. 11. 26.

A közlés első napja: 2026. 11. 27.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitvaálló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 28. **EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!**

Levétel napja: _____

Szalai-Gaál Mónika jegyző

ÜGYVÉDI OKIRAT

„Adásvételi szerződés"

2026 NOV. 13

533/133

Amely létrejött egyrészről:

Csiki Attila születési családi és utóneve: Csiki Attila (anyja neve: ; születési helye és ideje:), .; személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 2319 Szigetújfalu, Vasút utca 91. szám alatti lakos, *cselekvőképes magyar állampolgár*, mint eladó 1.

Kiss Anikó születési családi és utóneve: Kiss Anikó (anyja neve: ; születési helye és ideje: ; személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 2319 Szigetújfalu, Vasút utca 91. szám alatti lakos, *cselekvőképes magyar állampolgár*, mint eladó 2. – továbbiakban együttesen: **„Eladók"** -,

másrészről:

Pálosi Róbert születési neve: Pálosi Róbert (anyja neve: ; születési helye és ideje: .; személyi azonosító jele: . adóazonosító jele: 8861 Szepetnek, Dózsa György utca 11. szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, mint vevő – továbbiakban: **„Vevő"** –, (külön-külön: Eladók és Vevő; együtt: **„Felek"**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (továbbiakban: Fétv.) foglalt rendelkezésekről. Külön felhívta figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul, és a hatósági eljárás eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadhatja, illetve más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a feleket a hatósági jóváhagyási eljárásról, valamint arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben fellebbezésnek nincs helye, a határozat közigazgatási perben támadható meg. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a szerződő felek figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata hónapokat vehet igénybe, és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szembeni bírósági jogorvoslat a felek közötti függő jogi helyzet időtartamát tovább növelheti. Ezen eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind az ingatlan terheiben előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg kezdeményezi a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. E tény bejegyzését követően további jogok – a jogszabályban meghatározott kivételekkel – csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltozás bejegyzésétől függő hatállyal jegyezhetők be. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tény bejegyzése a Vevő tulajdonszerzését önmagában nem biztosítja, továbbá a korábbi ranghelyű jogokból és a jogszabályi kivételekből eredő kockázatokat nem szünteti meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan a Földforgalmi tv. 2. § (1) bekezdése, valamint 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy az ügyvéd által ellenjegyzett, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékkel rendelkező okmányon elkészített és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés a tulajdonjog bejegyzésének alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék.

A szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg az alábbi szerződési nyilatkozataikat.

I./ Szerződés tárgya, vételár megfizetése

1./ **A jelen szerződés tárgya** a Földforgalmi tv. hatálya alá eső, **Eladók ½ - ½ -ed tulajdonát képező, Rigyác, zártkert 2336/1. hrsz-ú, szőlő és gazdasági épület, kert művelési ágú, 2380 m² alapterületű, 7,19 AK értékű, a természetben 8883 Rigyác, Középső út 11. szám alatt elterülő ingatlan** (továbbiakban: **„Ingatlan").**

Csiki Attila	Kiss Anikó	Pálosi Róbert	Dr. Korcsmáros András
„Eladó 1."	„Eladó 2."	„Vevő"	Ügyvéd

A tulajdoni lapon III/4. szám alatt rögzítettek szerint az Ingatlant az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga terheli vázrajz szerinti elhelyezkedésben, valamint biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 32m² nagyságú területre. Egyebekben az Ingatlan per, teher-és igénymentes, melyért Eladók szavatosságot vállalnak.

2./ **Jelen okirat aláírásával Eladók eladják, a Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az I.1. pontban jelölt Ingatlant 13.000.000, - Ft, azaz Tizenhárommillió forint kölcsönösen kialkudott vételáron, melyet az alábbiak szerint vállal megfizetni Eladóknak** (a **50 m² nagyságú gazdasági épület értékét felek 10.000.000, - Ft-ban**, azaz Tízmillió forintban állapítják meg):

2.1./ **Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg vételárelőleg jogcímén 1.300.000, - Ft,** azaz Egymillió-háromszázezer forintot utal át Eladók által megjelölt, **Kiss Anikó nevén lévő,** **-nél vezetett** számlaszámra, melyhez Csiki Attila eladó hozzájárul, azt kifejezetten kéri. **Ezen összegből felek 650.000, - Ft, azaz Hatszázötvenezer forintot foglalónak minősítik.**

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogbatásával tisztában vannak, ennek ellenére ***Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket a vételárelőleg és a foglaló közötti különbségről.*** *A vételárelőleg a vételárba beszámít, a szerződés teljesítés nélküli megszűnése esetén pedig a Felek közötti elszámolás keretében visszajár. A foglaló a kötelezettségvállalás megerősítésére szolgál, és teljesítés esetén ugyancsak a vételárba számít be. Foglaló kikötése esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős Vevő az átadott foglaló összegét elveszíti, míg az azért felelős Eladók a kapott összeg kétszeresének visszafizetésére kötelesek. Ha a meghiúsulásért egyik fél sem felelős, vagy abban mindkét fél felelőssége fennáll, a foglaló összege visszajár.* ***Szerződő Felek kijelentik, hogy az ügyvédi tájékoztatást megértették.***

2.2./ Vevő a hátralékos vételárat képező 11.700.000, - Ft, azaz Tizenegymillió-hétszázezer forintot a jelen jogügyletet jóváhagyó hatósági határozat részére történő bemutatásának feltételével legkésőbb **2027. év április hó 30. -ig vállal átutalni Eladók kifejezett kérésére az alábbi megosztásban:**

- **1.700.000, - Ft, azaz Egymillió-hétszázezer forintot Kiss Anikó nevén lévő, vezetett számlaszámra, míg**
- **10.000.000, - Ft, azaz Tízmillió forintot Csiki Attila nevén lévő, vezetett számlaszámra utalja át.**

3./ **Az eladók az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartják, azt követően adják meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az I/1. pontban jelölt ingatlanra Vevő 1/1-ed tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a saját tulajdonjoguk törlése mellett.**

4./Az eladók (letevők) jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az okiratot készítő és ellenjegyző **dr. Korcsmáros András ügyvédnél** (8800 Nagykanizsa, Király u. 21. 2.a.) **3, azaz három db eredeti** példányban letétbe helyezik a magánokirati formába foglalt nyilatkozatukat, amelyben a teljes vételár kifizetésére tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az illetékes földhivatal a **Rigyác, zártkert 2336/1. hrsz-ú** ingatlanra Vevő 1/1-ed tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

5./ **Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával együttesen kérik eljáró földhivatalt, Eladók feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog Vevő javára 1/1-ed arányban az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 hónap időtartamig bejegyzésre kerüljön.**

6./A letevők (eladók) jelen okirat aláírásával megbízzák/meghatalmazzák a letéteményes ügyvédet azzal, hogy az általa okirati letétként kezelt tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot a teljes vételár kifizetését követően a jelen jogügylethez szükséges hatósági jóváhagyással egyidejűleg a földhivatalba benyújtsa. **Dr. Korcsmáros András ügyvéd** a tulajdonjog bejegyzést engedélyező nyilatkozatok letétbe való átvételét elismeri, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár kifizetését követően a bejegyzést engedélyező nyilatkozatot a hatósági jóváhagyás átvételét követő 8, azaz nyolc naptári napon belül az illetékes földhivatalba benyújtja.

Csiki Attila	Kiss Anikó	Pálosi Róbert	Dr. Korcsmáros András
„Eladó 1."	„Eladó 2."	„Vevő"	Ügyvéd

Dr. Korcsmáros ügyvéd 8800 Nagykanizsa, Király u. 21. 2.a.

7./ Eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kifizetésének megtörténtét **dr. Korcsmáros András ügyvéd** részére haladéktalanul írásban, a **1kissancsika@gmail.com és badboyatis73@gmail.com** e-mail-címről az ügyvéd **dr.korcsmaros.andras@gmail.com** e-mail-címére megküldött elektronikus levélben visszaigazolják. Amennyiben *Eladók e kötelezettségüknek a teljesítés időpontjától számított 3 (három) napon belül nem tesznek eleget, úgy a teljes vételár kifizetésének igazolására Vevő is jogosulttá válik. Ebben az esetben a teljesítés igazolása banki bizonylatnak az eljáró ügyvéd fenti e-mail-címére történő megküldésével történhet.*

II./ Nyilatkozatok

1./ Vevő, mint földművesnek nem minősülő magyar állampolgárságú természetes személy, nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban: „Földforgalmi Törvény") 10. § és 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot, illetve birtokmaximumot jelen tulajdonszerzésével sem haladja meg.

2./ A vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

3./ Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy az I/1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában földhasználati jogviszony nem áll fenn harmadik személy javára.

4./ Vevő a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben 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 törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5./ Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. 14. §-ra figyelemmel nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásából eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben nem állapították meg szerzést megelőző 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6./ Vevő nyilatkozik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról **szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

III./ Vegyes és záró rendelkezések

1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult arra, hogy jelen szerződéstől elálljon, ha

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanra jelzálogot, végrehajtási jogot stb. jegyeznek be),
- az ingatlanokra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak,
- az Eladók súlyos szerződésszegése esetén,
- a Vevő érdekmúlására alapítottan, abban az esetben, ha a harmadik személy a Vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtámadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a Vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést.

Az elállás esetén a szerződés visszaható hatállyal szűnik meg, tehát a vevő által már teljesített vételár, szolgáltatás visszajár.

2./ A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött a **Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján**, a tulajdonjog bejegyzésének feltétele a szerződés jóváhagyása.

3./ **Felek rögzítik, hogy a birtokátruházásra ténylegesen csak a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően kerülhetne sor, azonban felek megállapodása alapján Eladók az ingatlant a mai napon adják Vevő birtokába, aki a mai naptól viseli az ingatlan terheit, húzza hasznait, a kárveszély a mai naptól száll át vevőre. Felek megállapodnak, hogy az ingatlan közműszolgáltatóknál történő átírása a vételár maradéktalan megfizetését követően történik. Vevő az ingatlanon átalakítási, fejújítási munkálatokat a teljes vételár**

Csiki Attila „Eladó 1."	Kiss Anikó „Eladó 2."	Pálosi Róbert „Vevő"	Dr. Korcsmáros András Ügyvéd

megfizetéséig csak saját kockázatára végezhet, azok ellenértékére nem tarthat igényt a jogügylet esetleges meghiúsulása esetén.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonátruházási illeték, továbbá a tulajdonváltozás ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a jelen okirat elkészítésének munkadíja a vevőt terhelik. **(Ügyvédi munkadíj: 90.000,-Ft; tulajdoni lap összege: 4.800, -Ft, igazgatási díj összege. 2 x 10. 600,- Ft)**

5./ **Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian *cselekvőképes, magyar állampolgárok*,** szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, így jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincsen.

6./ A jelen szerződést készítő ügyvéd a Szerződő Felek személyazonosságát az általuk bemutatott személyi igazolványuk alapján állapította meg és ennek figyelembevételével a jelen szerződést ellenjegyezte. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

7./ A szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő **dr. Korcsmáros András** 8800 Nagykanizsa, Király utca 21. 2. ajtó sz. alatti ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket a szerződés hirdetményi úton történő közlésével, továbbá a szerződés jóváhagyásával kapcsolatos eljárásokban, a **NAVB400e** adatlap kitöltése és aláírása során, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás az ügylettel kapcsolatos adóhivatali határozatok átvételére nem terjed ki, azt felek kérik részükre közvetlenül megküldeni! **A szerződő felek meghatalmazzák dr. Korcsmáros András ügyvédet arra is, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.** Szerződő felek feljogosítják az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a tulajdonosváltozást tartalmazó határozatot a részükre egyszerű, nem könyvelt postai vagy postai küldeményként küldje meg. Szerződő felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd megbízása egyértelműen kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, a megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás.

8./ Szerződő felek jelen okiratot ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezt külön okiratba foglalni nem kívánják, a polgári jogi, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő ügyvédi felvilágosítást megértették, és tudomásul vették. Szerződő felek a jogkövetkezményekre történő felvilágosítást követően kijelentik, hogy a fenti szerződés befolyásmentes, valós és tényleges akaratuk és szándékuk, az elkészült okirat az általuk ténylegesen kívánt és szándékolt joghatás és megállapodás írásba foglalását jelenti.

9./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

10./ Jelen szerződés kettő lapon és négy oldalon készült **8, azaz nyolc** eredeti példányban, amelyből kettő példány eladókat, egy példány vevőt, négy példány a kifüggesztésre illetékes Kormányhivatalt illet meg. A fennmaradó egy példány eljáró ügyvédnél kerül letétbe.

Szerződő felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Nagykanizsa, 2026. november 05.

ELLENJEGYZEM Nagykanizsán, 2026.11.05-én:
Dr. Korcsmáros András 8800 Nagykanizsa, Király u. 21.
Ügyvéd KASZ: 36063549

Csiki Attila	Kiss Anikó	Pálosi Róbert	Dr. Korcsmáros András
„Eladó 1."	„Eladó 2."	„Vevő"	Ügyvéd