

Érkezett: 2025-04-17

Érkeztető szám: 3766/2025.

Beérkezés módja: Személyesen Hivatali Kapurol/  
postai úton elektronikus úton

mely létrejött

Adásvételi szerződés



egyfelől **Csapó Zoltán József sz.**

/sz. helye, ideje:

an

lakcím: 8000 Székesfehérvár,

Cserepes köz 1. fsz. 6. sz. azonosító:

adóazonosító:

sz. ig.

száma:

eladó – továbbiakban: **eladó** –

másfelől **Farkas Károly Zoltán sz.**

/sz. helye, ideje:

an:

lakcím: 8127 Aba, Csokonai köz

2/A. sz. azonosító:

adóazonosító:

sz. ig. száma:

kamarai nyilvántartási száma:

földműves nyilvántartásba vételi

határozat száma:

őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási

száma:

vevő – továbbiakban: **vevő** –

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**I. Adásvétel tárgya, adásvételi jogügylet**

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Aba község közigazgatási területén felvett

a) **abai 0397/4 hrsz-ú**, szántó művelési ágú, 16 ha 6125 m<sup>2</sup> nagyságú, 426.00 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan II/3. sorszám szerint 1/2 arányban az eladó tulajdonát képezi.

Az ingatlanak II/4. sorszám szerint 1/2 arányban Hegedüsné Németh Erzsébet sz.

t/sz.

an:

lakcím: 8000 Székesfehérvár, Bátty Zsigmond u. 3. 9/33./a tulajdonos

társa.

Az ingatlanra III/1. sorszám szerint Csapó Gyuláné sz.

/sz.

lakcím: 8127 Aba, Kossuth u. 146./ jogosult javára elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve a tartási jog biztosítására; egyebekben per-, igény- és tehermentes.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra 2014. 09. 02. napjától 2026. 12. 31. napjáig haszonbérlet jogcímén földhasználat van a vevő javára bejegyezve.

b) **abai 0397/5 hrsz-ú**, szántó művelési ágú, 24 ha 1004 m<sup>2</sup> nagyságú, 629.99 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan II/3. sorszám szerint 1/2 arányban az eladó tulajdonában áll.

Az ingatlanak II/4. sorszám szerint 1/2 arányban Hegedüsné Németh Erzsébet sz.

/sz.

an:

lakcím: 8000 Székesfehérvár, Bátty Zsigmond u. 3. 9/33./a tulajdonos

társa.

Az ingatlan per-, igény- és tehermentes.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanból 12 ha 0502 m<sup>2</sup> nagyságú területre 2011. 11.01. napjától 2026. 12. 31. napjáig haszonbérlet jogcímén, 12 ha 0502 m<sup>2</sup> nagyságú területre pedig 2025. 01. 01. napjától 2026. 12. 31. napjáig alhaszonbérlet jogcímén földhasználat van a vevő javára bejegyezve.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

c) **abai 0397/6 hrsz-ú**, szántó művelési ágú, 7 ha 4855 m<sup>2</sup> nagyságú, 240.01 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan II/4. sorszám szerint 1/2 arányban az eladó tulajdona.

Az ingatlannak II/3. sorszám szerint 1/2 arányban Csapó Gyuláné sz. /sz. an:  
lakcím: 8127 Aba, Kossuth u. 148./ a tulajdonos társa.

Az ingatlant III/4. sorszám szerint a FVKH Földhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.) jogosult javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog terheli; egyebekben per-, igény- és tehermentes.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanból 3 ha 7429 m<sup>2</sup> nagyságú területre 2025. 01. 01. napjától 2026. 12 31. napjáig alhaszonbérlet jogcímén földhasználat van a vevő javára bejegyezve.

d) **abai 0397/7 hrsz-ú**, szántó művelési ágú, 6 ha 9655 m<sup>2</sup> nagyságú, 240.01 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogával II/1. sorszám szerint az eladó rendelkezik.

Az ingatlan per-, igény- és tehermentes, a tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz, elintézetlen széljegy nincs.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra 2025. 01. 01. napjától 2026. 12 31. napjáig alhaszonbérlet jogcímén földhasználat van a vevő javára bejegyezve.

2. Eladó tulajdonosi jogállását a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) által vezetett ingatlan-nyilvántartásból letöltött E-hiteles tulajdoni lap teljes másolatok igazolják.

Eladó jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy Csapó Gyuláné jogosult 2011. 10. 21. napján elhúpt. Eladó nyilatkozik arról is, hogy a jogosult javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási törlése iránt intézkedett; törlési kérelme az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegyben szerepel.

Eladó teljes körű felelősséget vállal arra, hogy az ingatlanok jogállásában a tulajdoni lap teljes másolatok letöltése és a jelen adásvételi szerződés megkötése között eltelt időszakban – a fentiekén túl - semmiféle változás nem történt.

A tulajdoni lap teljes másolatok adatai megfelelnek a valóságnak, tulajdonjogot érintő változást, bármely egyéb tartalmú széljegy felvezetésére irányuló eljárást sem Ő, sem pedig felhatalmazása alapján más személy nem kezdeményezett, nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás.

3. Szerződő felek az I/1-2. pontokban foglaltak ismeretében a mai napon közös megegyezéssel megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladónak az I/1a-b-c-d) pontokban meghatározott külterületi ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadait.

## II. Vételár, fizetési feltételek

1. Szerződő felek jelen okiratban nyilatkoznak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak, ezért a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdés a) pontja alapján 84.000.000.- Ft, azaz Nyolcvannégymillió forint egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly/Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

A vételár összegén belül az

abai 0397/4 hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának vételára 22.500.000.- Ft, azaz Huszonkettőmillió-ötszázezer forint

abai 0397/5 hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának vételára 32.500.000.- Ft, azaz Harminckettőmillió-ötszázezer forint

abai 0397/6 hrsz-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának vételára 10.000.000.- Ft, azaz Tízmillió forint

abai 0397/7 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára 19.000.000.- Ft, azaz Tizenkilencmillió forint

Felek rögzítik, hogy a vételár teljes egészében a termőföldek vételára, tekintettel arra, hogy azokon felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

2. Vevő jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy a II/1. pontban kikötött vételár összegéből 19.000.000.- Ft-ot, azaz Tizenkilencmillió forintot, mint saját erőt fizeti meg az eladó részére, a fennmaradó 65.000.000.- Ft, azaz Hatvanötmillió forint vételárrészt pedig, mint utolsó vételárrészt az MBH Bank által nyújtott kölcsön igénybevételeivel kívánja kiegyenlíteni.

3. Felek tudomásul veszik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele, hogy az azon felüli vételárrész maradéktalanul megfizetésre és az MBH Bank részére igazolásra kerüljön.

4. Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés VI. pontja szerinti jóváhagyó záradékkal ellátott példányának kézhezvételét követő 8 napon belül a saját erő fizetési kötelezettségének hiánytalanul eleget tesz oly módon, hogy 19.000.000.- Ft-ot, azaz Tizenkilencmillió forintot előleg jogcímén az eladó részére az OTP Bank pénzügyi intézménynél vezetett, nevére megnyitott 11773360-00414245-00000000 számú bankszámlára átutalja.

Eladó az adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten feljogosítja a vevőt, hogy az e pontban írt előleg fizetésére vonatkozó kötelezettségének a fent megjelölt számlára történő utalással tegyen eleget, melyet a saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

A vevő e pont szerinti fizetési kötelezettsége azon a napon tekintendő teljesítettnek, amikor az előleg a fenti számlán hiánytalanul jóváírásra kerül.

5. Eladó kötelezi magát arra, hogy a 19.000.000.- Ft, azaz Tizenkilencmillió forintot előleg bankszámláján történő jóváírását követő 2 munkanapon belül ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott okirattal igazolja a vevő saját erő fizetési kötelezettségének maradéktalan teljesítését.

6. Eladó tudomásul veszi, hogy a II/1. pont szerinti 84.000.000.- Ft, azaz Nyolcvannégymillió forint vételárból a II/4. pontban írt 19.000.000.- Ft, azaz Tizenkilencmillió forint pénzügyi teljesítésen túl még fennálló 65.000.000.- Ft, azaz Hatvanötmillió forint vételárrészt az MBH Bank folyósítja részére a vevő hitel igénylése, és annak elfogadása után a vele kötendő kölcsönszerződés alapján legkésőbb 2025. 11. 30. napjáig.

Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul ahhoz, hogy az e pontban írt kölcsönből finanszírozott 65.000.000.- Ft, azaz Hatvanötmillió forint vételárrészt az MBH Bank a II/4. pontban megjelölt számlára utalja.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy a II/4. pontban megnevezett bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó bankszámláján hiánytalanul jóváírásra kerül.

7. Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az MBH Bank az általa igényelt 65.000.000.- Ft, azaz Hatvanötmillió kölcsön összegnél kevesebb hitel folyósítását vállalná, úgy a különbözetet az eladó részére saját erőből fizeti meg, és ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolja a folyósítást megelőzően.

8. Eladó kötelezi magát arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően a e-mail címről a drmetlagel2@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levéllel haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles az eladó tulajdonjogának törlését és vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő nyilatkozat ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására.

9. Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kölcsön folyósítása érdekében együttműködnek egymással, minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező által megkívánt tartalmú esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő hitel felvételét és az ebből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

10. Felek megállapodnak abban, hogy a vevő és az MBH Bank közötti kölcsönszerződés megkötését követően csak a Bank írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. Az MBH Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanok adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy az elszámolás körében a szerződés szerinti saját erő összegét a vevő részére, az MBH Bank által a vevőnek nyújtott hitel összegéből folyósított vételárrészt pedig az MBH Bank részére egy összegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti.

11. A felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően az MBH Bank javára – a teljes vételár megfizetésének feltételével – az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra az MBH Bank által nyújtott kölcsön összege és járulécai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön alapításra és bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

### III. Birtokátruházás, szavatosság

1. A vevő az általa megvásárolt külterületi ingatlan tulajdoni hányadokat megtestesítő földrészleteket az I/1. pontban említett haszonbérleti-, illetve alhaszonbérleti szerződések alapján birtokában tartja, szedi a hasznokat és viseli a terheket.

Az adásvételi szerződés I/1.a-b-c-d) pontjaiban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadokra vonatkozó haszonbérleti-, illetve alhaszonbérleti szerződés alapján a haszonbérbevevőt, illetve alhaszonbérbevevőt a 2025. gazdasági évre 78.000. Ft/ha, 2026. gazdasági évre 80.000.- Ft/ha díj alapulvételével számított haszonbérleti díjfizetési kötelezettség terheli a tárgyév 11. 30. napján esedékesen bankszámlára történő átutalással.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

Felek megállapodása alapján a vevő, mint haszonbérbevevő, illetve alhaszonbérbevevő a továbbiakban haszonbérleti díjat nem fizet, feltéve, hogy a VI. pontban írt hatósági jóváhagyás során a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződéshez szükséges jóváhagyást az Ő részére adja meg.

2. Eladó szavatolja, hogy az általa elidegenített külterületi ingatlan tulajdoni hányadok per- igény- és - a III/1. pontban említett haszonbérleti- és alhaszonbérleti jogon, valamint az abai 0397/6 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jogon túl - tehermentesek.

#### **IV. Nyilatkozatok a tulajdonszerzési jogosultság feltételeiről**

1. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 2. pontja szerint - mint magyar állampolgár – belföldi természetes személynek minősül, az 5. § 7. pontja szerint pedig földműves, ezért az adásvétel tárgyát képező termőföldek tulajdonjogát a 10. §. (1) bekezdése alapján megszerezheti.

2. A vevő nyilatkozik arról, hogy az okiratba foglalt termőföld tulajdonszerzése – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében írt 300 ha mértékű földszerzési maximumot nem haladja meg, figyelemmel arra is, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3. A vevő jelen adásvételi szerződésben nyilatkozik továbbá, hogy az okiratba foglalt jogügylettel birtokába kerülő termőföld - beszámítva a már birtokában lévő föld területnagyságát is – nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében meghatározott 1200 ha mértékű birtokmaximumot.

4. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

5. A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

6. A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

#### **V. Adásvételi szerződés előzetes vizsgálata, közzététel elrendelése, elővásárlási jog gyakorlása**

1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést az eladónak az okirat aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Felek tudomással bírnak arról is, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét; ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését – a felek jogi képviselője útján - közli az eladóval, a szerződés szerinti vevővel, és az adásvételi szerződést megküldi Aba Község Önkormányzatának Jegyzője részére - az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályról szóló 474/2013. (XII. 12.) Kormány rendeletben foglaltaknak megfelelően - az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő magyarorszag.hu kormányzati portálon a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való 30 napos hirdetményi úton történő közlés céljából.

2. *Vevő kijelenti, hogy az abai 0397/4 hrsz-ú termőföld használatának kezdete - a földhasználati nyilvántartás által igazoltan - 2014. 09. 02. napja, vagyis földhasználata a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésében előírt legalább 3 éve fennáll.*

*Vevő kijelenti azt is, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve Aba község településen van, amelynek közigazgatási területén az abai 0397/4 hrsz-ú ingatlan fekszik, ezért helybenlakónak minősül, továbbá az abai 0397/5 hrsz-ú ingatlanban legalább egy éve földhasználattal rendelkezik, mely közvetlenül szomszédos az abai 0397/4 hrsz-ú ingatlannal.*

3. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 19. §-a úgy rendelkezik, hogy a „Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésében meghatározott esetben az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést csak teljes egészében fogadhatja el. E rendelkezés alkalmazása során az elővásárlásra jogosultak sorrendjére a Földforgalmi tv. 18-19. §-át úgy kell alkalmazni, mintha az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát megalapozó körülmény az adásvételi szerződésben szereplő földek egésze tekintetében állna fenn.

A fenti rendelkezés alól a Földforgalmi tv. 19. § (5a) bekezdése egy kivétel szabályt határoz meg, mely szerint: „Több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a földműves tulajdonostársat a 18. § (3) bekezdése alapján megillető elővásárlási jog csak akkor gyakorolható, ha ezen elővásárlási jogosultság valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fennáll. „

Tekintettel arra, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokban tulajdoni hányadokkal nem rendelkezik, az ingatlanoknak nem tulajdonostársa, így a Földforgalmi tv. 19. § (5a) bekezdésében írt kivétel szabály, - mely szerint az elővásárlási jogosultságnak „valamennyi érintett ingatlan vonatkozásában fenn kell állnia – a vevő elővásárlási joggyakorlására nem alkalmazandó.

4. *A vevő az V/2-3. pontokban foglaltak alapján kijelenti, hogy elővásárlási jog jogosult, aki elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alapján olyan földet használó földművesként gyakorolja, aki helyben lakó szomszédnak minősül.*

5. Felek tájékozottak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (3a) bekezdése alapján a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a 21. § (3) bekezdés szerinti határidőn belül és a 23. §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó nyilatkozatot.

6. *A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.), mint más jogszabály alapján az abai 0397/4, abai 1397/5, abai 0397/6 hrsz-ú ingatlanok tulajdonostársait az 5:81. § (1) bekezdésében írt elővásárlási jog megilleti, azonban a vevőnek a Földforgalmi tv.-ben – mint külön jogszabályban - biztosított elővásárlási joga - a Ptk. 5:81 (4) bek. szerint - megelőzi a tulajdonostársakat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot.*

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

7. Felek tájékoztattak arról, hogy amennyiben a nyilatkozattételre nyitva álló határidő alatt az adásvétel tárgyát képező külterületi ingatlan tulajdoni hányadokra vonatkozóan a vevőt megelőző sorrendben elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre.

## **VI. Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása**

1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 1.(Székesfehérvár), mint mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

2. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés közöttük nem jöhet létre, aminek következtében az eredeti állapot áll helyre.

## **VII. Tulajdonjog átruházása, tulajdonjog törlési- és tulajdonjog bejegyzési engedély**

1. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra vonatkozó tulajdonjogát a II/1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja.

2. Eladó jelen okirat aláírásával egy időben ügyvédi letétbe helyezi az abai 0397/4, abai 0397/5, abai 0397/6, abai 0397/7, hrsz-ú külterületi ingatlanon fennálló tulajdonjogának átruházását és tulajdonjogának törlését, valamint a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő - feltétlen és visszavonhatatlan –nyilatkozatát, melyben a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén az abai 0397/4 hrsz-ú külterületi ingatlanra 1/2, az abai 0397/5 hrsz-ú külterületi ingatlanra 1/2, az abai 0397/6 hrsz-ú külterületi ingatlanra 1/2, az abai 0397/7 hrsz-ú külterületi ingatlanra 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését engedi minden tehertől mentesen.

Eladó a fenti nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén a vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi okiratok fogadhatók el:

Bármely vételárrészre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában.

Utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a folyósítást követő 5 munkanapon belül igazolja az MBH Bank felé a földhivatal által érkeztetett kérelem eredeti példányával.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

Eladó kifejezetten utasítja letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési engedélyek letéti vételének tényéről az MBH Bank kérése esetén igazolást adjon ki.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

### **VIII. Tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések**

1. Az eladó jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) az abai 0397/4 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/2, az abai 0397/5 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/2, az abai 0397/6 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/2, az abai 0397/7 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozóan – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (továbbiakban: Új Inytv.) 48. § (1) bek. a), valamint az Új Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. r. 45. §-a alapján – a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jogot a vevő javára 2025. 12. 15. napjáig bejegyeze.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a VIII/1. pontban meghatározott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető.

3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelem a jelen adásvételi szerződés bármely okból történő meghíúsulása miatt a VIII/1. pont szerinti határidő leteltéig nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra, úgy az eredeti állapot helyreállítása mellett egymással kölcsönösen elszámolnak és kiadják mindazokat a nyilatkozatokat, melyek a vevő javára bejegyzett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevő jog ingatlan-nyilvántartási törléséhez szükségesek.

### **IX. Állampolgársági nyilatkozat**

1. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

### **X. Egyéb rendelkezések**

1. A szerződéskötés költsége, a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos visszerthes vagyónátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a vevőt terheli.

2. Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján jelen okirat aláírásával vállalja, hogy mint földműves az általa megszerzett abai 0397/4 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/2, az abai 0397/5 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/2, az abai 0397/6 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/2, az abai 0397/7 hrsz-ú külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát megtestesítő földrészletet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért kéri az okiratba foglalt vagyonszerzésre vonatkozóan a fent hivatkozott jogszabályhely szerinti illetékmentességet.

3. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvédet bízják meg.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd



Szerződő felek együttesen meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az V/1. és a VI/1. pontokban említett hatósági jóváhagyás iránti eljárásban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Székesfehérvár), valamint a jogügylet ingatlan-nyilvántartási átvezettetése során a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) előtti eljárásban helyettük és nevükben eljárjon és őket teljes jogkörrel képviselje a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a vevő tulajdonjogának bejegyzése, valamint az eladó tulajdonjogának törlése iránt.

Eladó meghatalmazása az e pontban írt hatósági jóváhagyás iránti kérelem helyette és nevében történő meghatalmazott általi aláírására is kiterjed.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvédet arra is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződéseket helyettük és nevükben átvegye, ezért kéri az okiratoknak az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd részére történő kézbesítését.

4. Szerződő felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy a jogügylettel kapcsolatos adó-, illeték- és igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

5. Eljáró ügyvéd arról is tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában.

A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek az okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el, továbbá hozzájárulnak, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az ügyfél átvilágítás során tudomására jutott adatokat a fenti jogszabálynak megfelelően kezelje.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes  
ellenjegyző ügyvéd

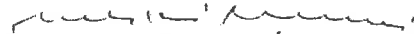
Alulírott szerződő felek ezt az adásvételi szerződést – melyet egyben, mint tényvázlatot is elfogadunk - elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, és azt, mint szerződési akaratunkkal mindenben megegyezőt, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helyben hagyóan, saját kezűleg írtuk alá, s annak 1-1 eredeti példányát átvettük.

Kelt Csákváron, 2025. 04. 10. napján

Csapó Zoltán József  
eladó

Farkas Károly Zoltán  
vevő

A megbízást és meghatalmazást elfogadom, az okiratot ellenjegyzem Csákváron, 2025. 04. 10. napján.

  
dr. Halász dr. Metlágel Ágnes ügyvéd  
székhely: 8083 Csákvár, Kálvária u. 55.  
nyilvánartó szerve: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara  
KASZ: 36061176

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| ABAI POLGÁRMESTERI HIVATAL |                  |
| Iktatószám:                | ABA/1573-2/2025  |
| Iktatás dátuma:            | 2025 APR 17.     |
| Előadó:                    | B.Cs. Melleklet: |
| Előirat:                   |                  |

  
  
DR. HALÁSZ DR. METLÁGEL ÁGNES  
8083 CSÁKVÁR, KÁLVÁRIA U. 55.  
TEL: 06-30-911-1111  
E-MAIL: metlagel.agnes@csakvar.hu

Záradék:

ABA/1573-2/2025.

Kifüggesztés napja: 2025. április 17. (Abai Polgármesteri Hivatal I. emeleti hirdetőtábla)

Közzététel napja: 2025. április 17. (Kormányzati portál: hirdetmenyek.gov.hu)

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025. április 18.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. május 19. Ez a határidő jogvesztő!

Az elektronikus közzététel megtörtént. A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.

Levétel napja: 2025. május .....

Aba, 2025. május .....