

Kifizetés kezdő napja: 2025. 12. 05. Vissza kezdő napja: 2025. 12. 05.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megkezdés kezdő napja: 2026. 01. 05. E határidő utolsó napja: 2026. 01. 05.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Értékesítés	2025 DEC 02.	Melléklet
-------------	--------------	-----------

amely létrejött egyrészről Mészáros Zoltán István (születési név: Mészáros Zoltán István, született: , személyi szám: , adóazonosító jel: , lakcím: , anyja neve: , állampolgárság: ,
magyar), mint eladó és özvegyi jog jogosult Mészáros Mária (születési név: , született: , anyja neve: , személyi szám: ,
adóazonosító jel: , lakcím: , anyja neve: , személyi szám: ,
Mészáros Zoltán, született: , anyja neve: , személyi szám: ,
lakcím: , állampolgárság: magyar), mint eladók

másrészről Mészáros Péter (születési név: Mészáros Péter, született: , anyja neve: , személyi szám: ,
adóazonosító jel: , lakcím: , állampolgárság: magyar), mint vevő között az alábbi
helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.) A Hosszúhetény zártkert 2264. helyrajzi számú, „kert és gazdasági épület” művelési ágú, 718 m² alapterületű, 0.5 AK értékű ingatlan Mészáros Zoltán István 2/4-ed, Mészáros Mária és Mészáros Zoltán 1/4-1/4-ed arányú tulajdonát képezi.

Felek – a lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján – rögzítik, hogy az ingatlan Mészáros Mária és Mészáros Zoltán tulajdonát képező tulajdoni illetőségeit terheli a Mészáros Zoltán István javára bejegyzett özvegyi jog (bejegyző határozat: 38532/1997.10.22., tul. lap: III. rész 1. pont).

Eladók kijelentik, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlant a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terheltek meg, és azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedtek, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladók feltétlen szavatosságot vállalnak.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) 15/A. § alapján nyilatkoznak, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra földhasználó nincs bejegyezve. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatra vonatkozó eladói nyilatkozatot tudomásul vette, ezért felek egyhangúan nyilatkoznak, hogy nem kéri földhasználati lap kikerését.

2.) Eladók eladják a vevőnek az 1.) pontban megjelölt ingatlant mindösszesen 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer Forint összegű vételárért, a vevő pedig az ingatlant megtekintett, ismert és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímen megvásárolja. Felek rögzítik, hogy a vételárból a gazdasági épület értéke 600.000,- Ft, a kert értéke 200.000,- Ft.

Szerződő felek kijelentik, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan értéke és a kialakított vételár - a jelen szerződés megkötése idején fennálló forgalmi viszonyokat figyelembe véve - egymással arányban állnak, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn, így szerződő felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a vételár feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadását.

3.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, majd az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

4.) Vevő nyilatkozik, hogy a földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésének rendelkezései szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, így nincs akadálya annak, hogy a föld tulajdonjogát – egyéb, további feltételek megléte esetén – megszerezze. Vevő elővásárlói jogcímmel nem rendelkezik.

5.) Eladók kijelentik, hogy vevő a szerződés aláírásakor indított banki átutalással fizette meg az 1.) pontban megjelölt ingatlan teljes vételárát (800.000,- Ft) a Mészárosné Lencsés Erzsébet nevében lévő és az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlára. Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezűkhöz történő, szerződés szerinti teljesítésnek tekintik. Eladók kijelentik, hogy a teljes vételár megfizetése megtörtént. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha a vevő tulajdonszerzése amiatt hiúsul meg, mert a szerződés hatósági jóváhagyása nem történik meg, akkor felek kötelesek egymással elszámolni és eladók az átutalt vételár összegét kötelesek 5 munkanapon belül vevő részére visszafizetni.

6.) Eladók jelen szerződés aláírásával minden további feltétel kikötése nélkül, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímen vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladók egyben hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjoguk törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Vevő a fentiek alapján kéri a tulajdonjogának bejegyzését.

Özvegyi jog jogosult jelen okirat aláírásával minden további feltétel kikötése nélkül, visszavonhatatlanul és ellenérték nélkül (ingyenesen) lemond az 1./ pontban rögzített ingatlan tulajdoni lapján III/1. szám alatt bejegyzett özvegyi jogáról. Erre tekintettel özvegyi jog jogosult feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, illetve kifejezetten kéri azt, hogy a javára bejegyzett özvegyi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

7.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a mai napon jogosult az ingatlant birtokba venni. Vevő a tényleges birtokba lépést követően jogosult az ingatlant használni és hasznait szedni, valamint viseli az ingatlanból járó terheket, és az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában köztartozásuk, adó-, illetve adók módjára behajtandó tartozásuk nincs.

P é c s , 2025. december 01.

1

Mészáros Mária eladó Mészáros Zoltán eladó Mészáros Péter vevő

Szerkesztettem és ellenjegyeztem: 2025. december 01. napján
Dr. Horváth Balázs ügyvéd

8.) Vevő kifejezetten vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak – a törvényben meghatározott esetek kivételével – nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem használja.

9.) Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre jelen adásvételi szerződés 8.) pontjában foglalt kötelezettségeket vállalja.

10.) Vevő kijelenti, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása, és vele szemben az adásvételt megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11.) Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában levő termőföldterület a jelen szerződéssel tulajdonba kerülő földterülettel együtt sem éri el a földforgalmi törvényben – a 16. § (1) – (7) bekezdéseiben – foglalt mértéket. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

12.) Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 19. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések irányadóak a szerző fél illetékfizetési kötelezettségére, amely alapján a vevőnek a jelen adásvétellel megszerzett ingatlanok terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4 %-os illetékfizetési kötelezettsége keletkezik. Vevő nyilatkozik, hogy nem minősül regisztrált földművesnek, így az illetéktörvény Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség nem illeti meg. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza. tv.) szabályai szerint – mivel eladók több mint 5 éve az ingatlan tulajdonosai – eladóknak személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük nem keletkezik.

13.) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával valamennyien megbízzák és meghatalmazzák dr. Horváth Balázs ügyvédet (székhely: 7621 Pécs, Jókai u. 25., kamarai azonosító: 36061670) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és valamennyien meghatalmazást adnak a részére arra vonatkozóan, hogy őket az illetékes földhivatal előtt képviselje, valamint szerződő felek valamennyien meghatalmazzák a földhivatali eljárás megindításához és annak lefolytatása céljából szükséges ingatlan-nyilvántartási kérelem okiratok szerződő felek helyett történő aláírásával és benyújtásával. Szerződő felek meghatalmazása kiterjed a föld fekvése szerint illetékes jegyző előtt, a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során az illetékes földhivatal előtt, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, valamint az elővásárlásra jogosultak előtt helyettük és nevükben történő eljárásra és képviselőre is. Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben esetleg előforduló név, szám, betűírást jogosult javítani és a javítás helyén azt ellenjegyezni, aláírásával ellátni. Az eljáró ügyvéd a fentiekre irányuló meghatalmazást elfogadja. Eljáró ügyvéd képviselői joga nem terjed ki az adóhatóság előtti képviselőre.

14.) Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy a jelen okirat elkészítése előtt az ügyvéd a feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően tájékoztatta a 2017. évi LXXVIII. törvényben, a 2017. évi LIII. törvényben és a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzatában meghatározott ügyfél azonosítással, ügyfél-átvilágítással és bejelentéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adják ahhoz, hogy a 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint jelen szerződés kapcsán megadott személyes adataikat az ügyvédi tevékenység ellátása céljából kezeljék (beleértve az adattovábbítást is).

15.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, jognyilatkozattételi és szerződéskötési képességük teljes és csorbitatlan.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyv, és a földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződés minden oldalát a felek annak elolvasása és egységes értelmezése után, mint az ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak maradéktalanul megfelelő okiratot jóváhagyólag írtak alá.

Kelt: Pécs, 2025. december hó 01. napján

Mészáros Zoltán István
eladó és özvegyi jog jogosult

Mészáros Mária
eladó

Mészáros Zoltán
eladó

Mészáros Péter
vevő

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott dr. Horváth Balázs ügyvéd (7621 Pécs, Jókai utca 25.) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjeggyemmel ellátva:

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Pécs, 2025. december hó 01. napján.

Dr. Horváth Balázs ügyvéd (KASZ: 36061670)

7621 Pécs, Jókai utca 25.

P é c s , 2025. december 01.

2

Mészáros Zoltán István eladó és özvegyi jog jogosult

Mészáros Mária eladó

Mészáros Zoltán eladó

Mészáros Péter vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Pécs, 2025. december hó 01. napján
Dr. Horváth Balázs ügyvéd