

S/6747/2026
Készült kúria napján: 2026.08.05.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

594452

amely létrejött egyrészről **Timár Zoltán született** (született: anvia
születési neve: személynévi azonosító száma: adóazonosító jele:
személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: e-mail
címe: , bankszámlaszáma: MBH Bank 6320 Solt, Csordajárás dűlő 3. szám
alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről **Varga Bence Zoltán született** (született: anyja
születési neve: személynévi azonosító száma: adóazonosító jele:
személyazonosító igazolvány száma: lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: email címe:
földműves, földműves nyilvántartásba vétel száma: Agrárkamara
azonosító száma: 2490 Pusztaszabolcs, Vörösmarty Mihály utca 1/1. szám alatti lakos, mint vevő (a
továbbiakban Vevő)

(Eladó és Vevő együtt Szerződő Felek) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

- [Az Ingatlan] Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Solt külterület 0112/10 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 3 ha 3644 m² területű, 43,51 Ak értékű ingatlan.
Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlan a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013 évi CXXII törvény (Földforgalmi törvény), valamint a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) hatálya alá eső külterületi termőföldterület.
- [Tulajdonátruházás] Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1. pont szerinti Ingatlant, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén.
- [Megtekintett állapot] Vevő kijelenti, hogy az 1. pont szerinti Ingatlant megtekintett és ismert állapotban veszi meg.
- [Vételár] Szerződő Felek az 1. pontban felvett Ingatlan Vételárát – 3.000.000,- Ft/Ha alapulvételével – **10.093.200,- Ft**, azaz Tízmillió-kilencvenháromezer-kettőszáz forintban állapítják meg.
Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételarat a jelen szerződés megkötésének a napján fizeti meg Eladó részére, Eladó jelen szerződésben rögzített bankszámlájára történő átutalással. Eladó a Vételár fent rögzített bankszámlán történő jóváírásával tekinti a Vételarat megfizetettnek. Eladó a Vételár fentiek szerinti megfizetését saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.
- [Birtokátruházás és birtokba adás] Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti Ingatlannak bejelentett földhasználója az Eladó (tulajdonosi földhasználat). Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó az 1. pont szerinti Ingatlan birtokát a jelen szerződés aláírásával – de a Vevő tulajdonjoga bejegyzésének feltételével – mint birtokátruházási nyilatkozatával ruházza át a Vevőre. A Vevő az Eladó itt írottak szerinti birtokátruházását és az Ingatlan birtokbaadására vonatkozó rendelkezéseket a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi. A Vevő a birtokátruházás napján lép ténylegesen az Ingatlan birtokába, e naptól kezdve szedi annak hasznait és viseli a terheit. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező termőfölddel kapcsolatos valamennyi támogatás – különösen a földalapú és a történelmi bázisjogosultság alapján járó – a birtokba lépéstől a Vevőt illeti meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy a kárveszély viselés a birtokátruházással száll át Vevőre.
- [Terhek, szavatosság] Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az 1. pont szerinti Ingatlant terheli az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára, III/2. rovatba bejegyzett vezetékgig. Az 1. pont szerinti Ingatlan a fentiekben túlmenően per- igény- és tehermentes, azon széljegye nem található. Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, továbbá, hogy az a Vevő tulajdonszerzéséig az lesz, egyben kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semminemű tartozás nem áll fenn. Eladó szavatolja továbbá, hogy az 1. pont szerinti Ingatlan átruházására vonatkozóan harmadik személlyel jelen szerződés megkötését megelőzően semmilyen megállapodást, szerződést nem kötött, arra harmadik személy részére vételi jogot, elővásárlási jogot, illetve egyéb, a Vevő tehermentes tulajdonszerzésére kihatással lévő jogot nem alapított.
- [Nyitv. Földforgalmi törvény és Fétv. nyilatkozatok] Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és a jelen szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadályuk nincs.

A Szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kézjegye:

Timár Zoltán
Eladó

Varga Bence Zoltán
Vevő

Dr. Rozmán András
ellenjegyző ügyvéd ő

Vevő a következő nyilatkozatokat teszi:

a./ a jelen jogügylet szerinti tulajdonszerzése nem esik a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá; így különösen a Vevő tulajdonában álló termőföld nagysága a jelen szerződés megkötésével megszerzett ingatlan tulajdonjogával együtt sem haladja meg a 300 ha-t, illetve a birtokában lévő földterületek összessége nem haladja meg a 1200 hektárt;

b./ nem rendelkezik részarány-tulajdonnal;

c./ az 1. pont szerinti Ingatlan vonatkozásában földművesnek minősül;

d./ Vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre 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) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása i) állandó jellegű növényház létesítése, j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése, k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított kivételével - más célra nem hasznosítja;

e./ nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a jelen okirat szerinti tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

f./ az 1. pont szerinti Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény alapján elővásárlásra nem jogosult.

8. [Törvényes elővásárlási jog a Földforgalmi törvény alapján]

8.1. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1. pont szerinti Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti törvényes elővásárlási jog illeti meg az ott felsorolt személyeket, ezért az Eladó köteles a jelen szerződést a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, így különösen a 474/2013 (XII.12.) Korm. rendeletnek megfelelően hirdetményi úton közzélni az elővásárlásra jogosultakkal (a továbbiakban: Elővásárlási jogra jogosult) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján.

8.2. Abban az esetben, ha valamely elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény és a jelen szerződés szerint szabályszerűen él – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával – az őt megillető elővásárlási jogával a jelen szerződés az Eladó és az elővásárlási jogát szabályszerűen gyakorló Elővásárlási jogra jogosult között lép hatályba.

8.3. Az elővásárlási jogát – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával – szabályszerűen gyakorló Elővásárlási jogra jogosult e jog gyakorlásával tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés szerinti Vevő helyébe lép.

9. [Elővásárlási jog más törvény vagy szerződés alapján] Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása más törvényes vagy szerződéses elővásárlásra jogosultról. Ha mégis volna ilyen, azokra a jelen szerződés Elővásárlási jogra jogosultakra vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

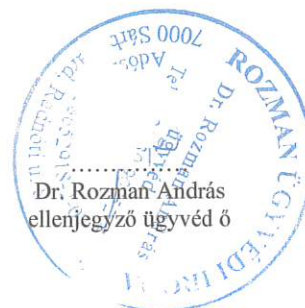
10. [Tulajdonátruházó nyilatkozat, bejegyzési engedély] Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül, kifejezetten és visszavonhatatlanul a hozzájárulását adja, és a Szerződő Felek közösen kéri, hogy az eljáró ingatlanügyi hatóság az 1. pont szerinti Ingatlan tulajdonjogát Vevő javára, adásvétel jogcímén, 1/1 arányban, bejegyezze, Eladó tulajdonjogát pedig egyidejűleg törölje.

11. [Illeték, költségek, adó] A szerződéskötés költségei, a bejegyzési- és vagyonátruházási illeték, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos mindennemű költség a Vevőt terheli.

A Szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kézjegye:

Fimár Zoltán
Eladó

Varga Bence Zoltán
Vevő



12. [Egyéb nyilatkozatok] Alulírott Szerződő Felek kijelentjük, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatunk a valóságnak mindenben megfelel. Kijelentjük, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéssel kapcsolatos valamennyi jogunkról, kötelezettségünkéről, továbbá a szerződés joghatásáról részünkre tájékoztatást adott.
13. [Alkalmazandó jog] Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.), az Inyvtv. és Inyvtv.vhr., továbbá a Földforgalmi törvény illetve a Fétv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
14. [Pénzmosás, adatvédelem] Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) alapján azonosítási és adatkezelési kötelezettség terheli a Szerződő Felek (érintettek) e törvényekben meghatározott személyes adatai vonatkozásában. Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendelete (GDPR) szerinti adatkezelő és adatfeldolgozó a ROZMAN Ügyvédi Iroda (elérhetősége: 7001 Sárbogárd, Pf. 29., office@rozman.hu, képviselője Dr. Rozman András irodavezető ügyvéd). Amennyiben az érintett az azonosítást illetve az adatkezelést megtiltja, az adatkezelő az ügyvédi tevékenységben való közreműködést megtagadja.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettségek teljesítéséhez szükséges (GDPR 6. Cikk c.) pontja). Szerződő Felek adatai a Pmt. és az Ütv. rendelkezései alapján és az ott írott célból, a jelen szerződésben, továbbá az adatkezelőnek az EU területén található számítástechnikai rendszereiben kerülnek rögzítésre és kezelésre. Az adatok gyűjtése, kezelése a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat(ok) bemutatása és azoknak a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszerrel (JÜB) való egyeztetése alapján történik. Az adatkezelés időtartamát és a kezelt adatok kategóriáit, valamint az adatkezelésre vonatkozó további szabályokat a Pmt., az Ütv. és az ügyvédi tevékenységre illetve a jelen okiratra vonatkozó egyéb jogszabályok, valamint a 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) illetve a GDPR rendelkezései határozzák meg. Az adatok kezelését és feldolgozását a ROZMAN Ügyvédi Iroda tagja(i), alkalmazott(j)a(i), megbízott(j)a(i) végzik. Az adatok kezelését, feldolgozását végző személyek a kezelt adatokat megismerhetik, azonban őket az Ütv. szerinti titoktartási kötelezettség terheli. Az adatkezelő illetve feldolgozó az adatokat nem teszi közzé, és azokat harmadik személy részére kizárólag az érintett hozzájárulásával, vagy jogszabályi kötelezettség, hatósági kötelezés alapján adja át. Az adatkezelő biztosítja a kezelt adatok biztonságát.

Az érintett jogosult tájékoztatást kérni az adatkezelő által kezelt, rá vonatkozó személyes adatokról, és azok helyesbítését kérheti. Az adatkezelő az érintettet a kérelem kézhez vételétől számított 30 napon belül, elektronikus levélben tájékoztatja. Az érintett kérheti az adatai kezelésének korlátozását és törlését, illetve tiltakozhat is az adatai kezelésével szemben. Az érintett a felügyeleti hatósághoz panaszt is nyújthat be (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság, www.naih.hu). Az érintettek jogai és jogérvényesítési lehetőségei részletesen megismerhetők az Ütv. a Pmt. az Infotv. és a GDPR rendelkezéseiből, amelyek nyilvánosan és ingyenesen elérhetők interneten a www.magyarorszag.hu, a www.muk.hu, www.naih.hu, illetve a www.eur-lex.europa.eu oldalakon.

15. [Ügyvédi meghatalmazás] A Szerződő Felek teljes körűen megbízzák és meghatalmazzák Dr. Rozman András ügyvédet, a ROZMAN ÜGYVÉDI IRODA (7001 Sárbogárd, Pf. 29, elektronikus levelezési címe: office@rozman.hu, e-kapcsolattartás: 18652918#cegkapu) tagját a jelen szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásra, ingatlan-nyilvántartási eljárásra történő benyújtására, az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, az adóhatóság előtti eljárásra (így különösen B400E nyomtatvány kitöltésére és aláírására), továbbá a Szerződő Felek képviseletére az elővásárlásra jogosultakkal szemben és az elővásárlási jogra vonatkozó bármely eljárásban teljes körűen, így különösen a **8. pontban** írott

eljárásokban; valamint a Földforgalmi törvény szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban. A meghatalmazást az ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás hatálya a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően, az illetékkiszabással kapcsolatos eljárás befejezéséig tart.

16. [Elektronikus kapcsolattartás] A jelen szerződés szerinti Eladó és Vevő az eljáró ügyvéd részére kifejezetten hozzájárulásukat adják, hogy amennyiben a jelen szerződésben az elektronikus levelezési címüket rögzítették, az ügyvéd az ezen címről érkező leveleket az adott Szerződő Félről érkező közlésnek tekintse, illetve a Szerződő Fél részére címzett nyilatkozatokat, továbbítandó küldeményeket maga is elektronikus levélként a megadott elektronikus levelezési címre küldje; az így megküldött jognyilatkozatokat szabályszerűen közöltnek kell tekinteni.

Jelen szerződést a Szerződő Felek, mint tényvázlatot is elfogadták, és elolvasás illetve közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Sárbogárd, 2026. július 13.

.....
Timár Zoltán
Eladó

.....
Varga Bence Zoltán
Vevő

A szerződést szerkesztettem, és Sárbogárdon, 2026. július 13. napján ellenjegyzem:

Dr. Rozman András ügyvé
ROZMAN Ügyvédi Iroda
7000 Sárbogárd, Radnóti útca 48. sz. 3.
KASZ:36067888



Elővadásra jogosult jognyilatkozatának
megtevése gátva álló 30 napos - jogerős -
határidő utolsó napja: 2026. 09. 03.

Hirdetőre kitéve 20. 26. 08. 04.
Hirdetőről levéve 20. 26. 09. 04.
Solt, 20.....

.....
aláírás

A Szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kézjegye:

.....
Timár Zoltán
Eladó

.....
Varga Bence Zoltán
Vevő

.....
Dr. Rozman András
ellenjegyző ügyvéd ő