

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
Értéktárolási szám	1
Értéktárolási dátum	2026.08.08.
Szervezeti egység	Ügyintéző:

Amely létrejött egyrészről **BESENYEINÉ KISS MÁRIA MAGDOLNA** (szül. [hely és idő], anyja neve: [neve], személyi szám: [szám], adóazonosító jel: [jel], állampolgársága: magyar) 7632 Pécs, Tildy Zoltán utca 37. 6. em. 19. ajtószám alatti lakos mint **eladó**, valamint másrészről,

LUKÁCS LAURA KLÁRA (szül. [hely és idő], anyja neve: [neve], személyi szám: [szám], adóazonosító jel: [jel], állampolgársága: magyar) 7625 Pécs, Ilona utca 13. szám alatti lakos mint **vevő**, továbbá

PÉNZELI GABRIELLA (szül. Pénzeli Gabriella, születési hely és idő: [hely és idő], anyja neve: [neve], személyi szám: [szám], adóazonosító jel: [jel], állampolgársága: magyar) 3531 Miskolc Győri Kapu 35. 6. em. 1. ajtószám (th.: 7633 Pécs, Gosztonyi Gyula utca 8. B. lph. fszt. 2. ajtó) alatti lakos mint **vevő**,

együttesen **Szerződő felek** között – az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

1. Szerződő felek rögzítik, hogy 2026. április 16. napján adásvételi szerződést kötöttek egymással az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Keszű Zártkert 1003/4 hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 860 m² területű, 4,19 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan vonatkozásában.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők az Ingatlan vételárát; 4.500.000,- Ft-ot az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg teljes egészében megfizették az Eladó részére, az Eladó által előzetesen megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

Eladó a teljes vételár hiánytalan teljesítését a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

3. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya az 1. pontban megjelölt adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását az 573.670-2/2026. számú határozatával megtagadta, figyelemmel arra, hogy az adásvételi szerződésben rögzített vételár nem a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bekezdésében foglaltak szerint került feltüntetésre.

4. Szerződő felek megállapítják, hogy az 1. pontban hivatkozott adásvételi szerződésük nem hatályosult, azonban az ügyleti szándékuk továbbra is fennáll, így az eredeti állapotot nem kívánják helyreállítani és azonos feltételekkel új adásvételi szerződést kívánnak kötni egymással.

5. Szerződő felek a fenti előzményeket követően kölcsönös és egybehangzó akaratukkal az alábbi szerződést kötik meg egymással.

II. Adásvétel

6. Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján egyezően állapítják meg, hogy az Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Keszű Zártkert 1003/4 hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű, mindösszesen 860 m² területű, 4,19 Ak/fill tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény* (Földforgalmi törvény) hatálya szerint termőföldnek minősül.

7. Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapjának megtekintését követően egyezően állapítják meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a III. rész nem tartalmaz bejegyzést.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely az adásvételi szerződés létrejöttét megakadályozná és az Ingatlan tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen köteles átruházni a Vevők részére.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követően sem tesz olyan nyilatkozatot, cselekményt, amely Vevők per, teher- és igénymentes tulajdonszerzését megghiúsítaná.

Eladó szavatol azért, hogy harmadik személynek az Ingatlanon - az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem - nem áll fenn olyan jogosultsága, amely Vevőket az Ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza és nem áll fenn olyan jogosultság sem, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.

Eladó kijelenti továbbá, hogy a Vevők per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatol.

8. Eladó örökre és visszavonhatatlanul eladja szavatosság terhe mellett a 4. pontban részletesen megjelölt Ingatlant a fent nevezett Vevőknek a kölcsönösen kialakított mindösszesen **4.500.000,- Ft**, azaz **négymillió-ötszázezer forint** vételárért.

Szerződő felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az Ingatlan jelen pontban rögzített vételárából a föld értéke 500.000,- Ft-nak, azaz ötszázezer forintnak, míg a gazdasági épület értéke 4.000.000,- Ft-nak, azaz négymillió forintnak felel meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a szőlő területe nem haladja meg az 1500 m²-t, így az ültetvény értékét külön nem szükséges feltüntetni.

9. Fent nevezett Vevők örökre és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy egymás közt egyenlő, **1/2 - 1/2** tulajdoni arányban megveszik az 1. pontban részletesen megjelölt Ingatlant a 8. pontban megjelölt vételárért.

Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlanon található ingóságokat is magába foglalja.

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevők a 8. pontban megjelölt vételárat a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően teljes egészében megfizették az Eladó részére, az Eladó által előzetesen megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.

Eladó a vételár hiánytalan teljesítését a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

11. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevők **1/2 - 1/2 arányú tulajdonjoga a Keszü Zártkert 1003/4 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában **adásvétel jogcímén** az ingatlan nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja továbbá ahhoz, hogy az **1/1 arányú tulajdonjoga a Keszü Zártkert 1003/4 hrsz.** alatt nyilvántartott ingatlan vonatkozásában egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön**.

12. Szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy a jelen adásvételi szerződésük vonatkozásában *a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (Földforgalmi törvény), *a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény* (Fétv.), valamint *az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet* az irányadó.

Szerződő felek kijelentik, hogy a Földtörvény II. fejezet 6. cím (Az elővásárlása jogosultak sorrendje és az elővásárlási jog gyakorlása) 18. §-ban meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy az Eladó az Ingatlan birtokát a teljes vételár hiánytalan megfizetését követően ruházza át a Vevőkre, akik a birtokátruházás napjától szedik az Ingatlan hasznait, viselik terheit és költségeit. Az Ingatlan átadása minden tárgyi és jogi tartozékával együtt történik.

Vevők kijelentik, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlant ismerik, azt előzetesen megtekintették, annak jogi, műszaki és esztétikai állapotával, valamint általános állagával teljes körűen tisztában vannak, így azt megtekintett és megismert állapotban vásárolják meg. Vevők kijelentik továbbá, hogy az épület statikai állapotát szakember bevonásával megvizsgáltatták, különös tekintettel a tetőszerkezetre, amelynek állapotát, esetleges hibáit, hiányosságait és kockázatait teljes körűen feltárták és ismertnek tekintik. Vevők rögzítik, hogy a tetőszerkezet valamennyi ismert hibáját figyelembe véve kötik meg a szerződést, és kifejezetten kizárják, hogy e körben bármely hiba rejtett hibának minősüljön.

14. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák.

15. Vevők kijelentik, hogy a termőföldet tulajdonjogát **földművesnek nem minősülő természetes személyként** kívánják megszerezni.

Szerződő felek a földhasználati nyilvántartás adatai alapján megállapítják, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.

Vevők kijelentik, hogy a termőföld a föld használatát másnak nem engedik át, azokat maguk fogják használni, és ennek során eleget fognak tenni a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvény (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják [**Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése**].

Vevők kijelenti továbbá, hogy a **Földforgalmi törvény 14. §-ában** foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (földhasználati díjtartozás) és velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna.

Vevők kijelentik, hogy nem esnek a **Földtörvény 16. § (1) és (2) és (3) bekezdéseiben** meghatározott területek nagyságára vonatkozó korlátozás alá.

Vevők kijelentik, hogy sem a Földforgalmi törvény, sem egyéb jogszabály alapján **elővásárlási jogosultsággal nem rendelkeznek**.

Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel nyilatkozik továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

16. Vevők az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekről szóló tájékoztatást megértették és tudomásul veszik. A hivatkozott jogszabályhely alapján ingatlanok esetében a visszerthes vagyónátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%-a (négy százaléka).

Vevők tájékoztatják az okiratszerkesztő ügyvédet arról, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában illetékmentességre/ illetékkedvezményre nem jogosultak.

Vevők megbízzák az eljáró ügyvédet, hogy a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatukat az adóhatóság informatikai rendszerében rögzítse. Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást elfogadja azzal, hogy a meghatalmazás a fizetési meghagyás kézbesítésére és az Adóhatóság előtti eljárás során történő jogi képviselő ellátására nem terjed ki.

17. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítására kizárólag írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.

18. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezéseit tartják irányadónak.

19. Szerződő felek megbízzák dr. Horváth Roland ügyvédet (7621 Pécs, Rákóczi út 55. fszt. 3., kamarai azonosítási száma: 36061801), hogy a jelen szerződést elkészítse és ellenjegyezze, továbbá meghatalmazzák, hogy a Szerződő feleket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során az illetékes földhivatal előtti eljárásban, illetőleg a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele során az illetékes jegyző, illetőleg hatóság előtt teljes jogkörrel képviselje, amelyet az ügyvéd jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad.

20. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek a Pmt. rendelkezései alapján kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el. Szerződő felek illetve képviselőik hozzájárulnak, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányairól másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXV/III. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői-engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. Szerződő felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.

21. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti példányban készült, amelyből a Feleket és az eljáró ügyvédet 1-1 (egy-egy) példány illet meg, továbbá a hirdetményi úton történő közzétételi eljáráshoz felhasználandó 4 (négy) további példány, amelyből 1 (egy) példány a biztonsági papírra készített példány.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, azáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat magukra nézve kötelezőnek és irányadónak fogadják el. Felek a jelen szerződést az ellenjegyző ügyvéd előtt 7 (hét) eredeti példányban aláírásukkal hitelesítik, akként, hogy az okirat oldalait a Felek nem látták el kézjegyükkel, figyelemmel arra, hogy az ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdés alapján az okirat lapjait úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Szerződő felek jelen adásvételi szerződésüket átolvasták, azt értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésüket a jogügyletre vonatkozó tényvázlatnak is tekintik egyben.

Pécs, 2026. június 04.

Besenyeyné Kiss Mária Magdolna
eladó

Lukács Laura Klára
vevő

Pénzeli Gabriella
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsett, 2026. június 04. napján:

dr. Horváth Roland ügyvéd
(cím: 7621 Pécs, Rákóczi út 55. fszt. 3., KASZ: 36061801)



Záradék.

A Kormányzati portálon a közzététel napja 2026. 08. 04.

A közzététel első napja 2026. 08. 05.

Az elővásárlásra jogosultak jognyilatkozatát

megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja 2026. 09. 03.

A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

A levétel napja 2026. 09. 04.



Farkas Lászlóné dr. Farkas László
jegyző

