

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésztől Erős Ferencné (születési név: Koller Margit, a

mint eladó

lakcím: 7768 Kistótfalu, Kossuth Lajos u. 84., állampolgárság: magyar).

másrészről Dr. Patezainé Dr. Gőcze Katalin Réka (születési név: Dr. Gőcze Katalin Réka, ;

állampolgárság: magyar), mint vevő között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1.) A Kistótfalu zártkert 771/I. helyrajzi számú, „fásított terület” művelési ágú, 4127 m² alapterületű, 1,73 AK értékű ingatlan az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap változatlan tartalmú, az ingatlant a tulajdoni lap beszerzését követően semmilyen jogcímen nem terhelte meg, és azon senkinek, semmilyen jogcímen olyan jogot nem engedett, ami a vevő tulajdonszerzését akadályozná. Az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az eladó feltétlen szavatosságot vállal.

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 nincs földhasználó bejegyezve.

2.) Eladó eladja a vevőnek az 1.) pontban megjelölt ingatlant mindösszesen 900.000,- Ft, azaz Kilencszázezer Forint összegű vételárért, a vevő pedig az ingatlant megtekintett, ismert és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén megvásárolja. 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 5. § 7. pontja szerint Magyarországon nyilvántartásba vett földművesnek minősül, akit a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 510019/3/2024.01.24. szám alatt vett nyilvántartásba. Vevő elővásárlói jogcímmel nem rendelkezik.

5.) Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának a napján banki átutalással fizette meg a teljes vételár összegét (900.000,- Ft) eladó részére az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50400168-16160529. számú bankszámlára. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha elővásárlásra jogosult az ingatlant megvásárolja vagy a vevő tulajdonszerzése amiatt hiúsul meg, mert a szerződés hatósági jóváhagyása nem történik meg, akkor felek kötelesek egymással elszámolni és eladó az átutalt vételár összegét köteles 5 munkanapon belül vevő részére visszafizetni.

6.) Eladó jelen szerződés aláírásával minden további feltétel kikötése nélkül, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a tulajdonjog adásvétel jogcímen vevő javára 1/1 tulajdoni arányban, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó egyben hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjoga törésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Vevő a fentiek alapján kéri a tulajdonjogának bejegyzését.

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 ingatlanl járó terheket, és az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában köztartozása, adó-, illetve adók módjára behajtandó tartozása nincs.

8.) Vevő kifejezetten vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak – a törvényben meghatározott esetek kivételével - 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 más célra nem hasznosítja.

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 a 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.

K i s t ó t f a l u , 2026. július 30.

1

Erős Ferencné eladó

Dr. Patczainé Dr. Göczé Katalin Réka vevő.

Szerkesztettem (Pécsen) és ellenjegyzem: Kistótfalun, 2026. július hó 30. napján
Dr. Horváth Balázs ügyvéd

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.) Vevő, mint nyilvántartott földműves vállalja, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, így az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján mentesül a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése alól, amit jelen ügylet során érvényesíteni kíván.

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 helyetti 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 képviseletre 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.

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: Kistótfalu, 2026. július hó 30. napján

Erős Ferencné
Eladó

Dr. Patczainé Dr. Gőcze Katalin Réka
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 (Pécsett) és ellenjegyzem Kistótfalun, 2026. július hó 30. napján.

Dr. Horváth Balázs ügyvéd (KASZ: 36061670)

7621 Pécs, Jókai utca 25.

A hiteletmény kamatszámát pontosan törköc közzé-
telem, valamint hitelfelvételek adá-
sát: 2026.08.06. közzéadás napja: 2026.08.07.
A jognyilatkozat megtevése utána a hitelettel
adást napja: 2026.09.07. Ez a hitelettel jogszabály.