

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Osztály	
Földhivatali Közfelügyeleti Osztály	
adás idő:	2025. MÁJ. 18
szám:	57/1110
hely:	Méltóság:

amely létrejött egyrészről

- **Geszler Csabáné** /született: / anyja neve: / személyi
azonosító jele: adóazonosító jele: '2840 Oroszlány, Szeptember 6 utca 90.
szám alatti lakos tulajdonos, mint eladó és
- **Muszka Gábor** /született: / anyja neve: / személyi
azonosító jele: adóazonosító jele: / 2119 Recel, Hősök útja 111. szám alatti
lakos tulajdonos, mint eladó / képviseletében eljár meghatalmazással: **Geszler Csabáné** /
/született: / anyja neve: / személyi azonosító jel:
adóazonosító jele: '2840 Oroszlány, Szeptember 6 utca 90. szám alatti lakos

, másrészt

- **Péter Szilárd szn:** /született: / anyja neve: /
személyi azonosító jele: adóazonosító jele: / nyilvántartásbavétel száma:
560132/2/2025.05.07., agrárkamara azonosító száma: P000000887555) / 2840 Oroszlány, Határ u. 80.
szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon és helyen, az alábbi
feltételekkel:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.1.

Eladók 1/2-ed – 1/2-ed tulajdoni arányban tulajdonosai a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya által, a kecskédi ingatlan-nyilvántartásban 750 hrsz. alatt felvett 2155 m² nagyságú területen lévő 3,92 AK értékű szántó és épület megnevezésű zártkerti ingatlanoknak.

1.2.

Felek kijelentik, hogy a rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapot megismerték azt áttanulmányozták, azzal kapcsolatban észrevételük, kérdésük nincsen. A tulajdoni lap alapján megállapítható, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó. Eladók kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII tv. 15/A. §. alapján a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

VÉTELÁR ÉS MEGFIZETÉSE

2.1.

Eladók eladják, Vevő pedig adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.1. pontban részletesen meghatározott ingatlan tulajdonjogát 2/2 tulajdoni arányban annak minden természetes és törvényes tartozékával együtt. A felek az ingatlan vételáraként kölcsönös alku után, az ingatlan értékével és állapotával arányosan, 17.000.000,-Ft, azaz tizenhétmillió forintot jelölnek meg, és amely vételárat jelen szerződés 2.3. pontjában meghatározott módon fizeti meg a Vevő az Eladóknak. A vételárból a földterület 6.000.000.-ft azaz hatmillió forintban, az épület építmény értékét 11.000.000.-ft azaz tizenegymillió forintban határozzák meg felek.

2.2.

Az 1.1 pont alatt részletezett ingatlan teljes vételárát, vagyis mindösszesen 17.000.000,-Ft, azaz tizenhétmillió forintot a Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó végleges határozatának jogi képviselő részére történő visszatérítését illetve kézbesítését követő 5 napon belül köteles az Eladók részére megfizetni banki átutalás útján, az Eladók által megjelölt bankszámlájukra. Eladók kijelentik, hogy a jelen pontban hivatkozott és megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

2.3.

A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával jön létre. Tudomásul veszik azt is, hogy jóváhagyás hiányában a szerződés létre nem jöttnek tekintendő.

3. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

3.1.

Az Eladók a jelen szerződésben megállapított feltételekkel fizetendő teljes vételár maradéktalan kiegyenlítése esetén külön - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatban járulnak hozzá ahhoz és kérik, hogy az adásvétel tárgyát képező és az 1.1. pontban körülírt ingatlanra a Vevő tulajdonjogát 2/2 arányban, adásvétel jogcímén az illetékes Komárom-Esztergom Vármegyei Földhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

3.2.

Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják, egyben letétbe helyezik az eljáró ügyvédnél azt a jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) amelyben hozzájárulnak a tulajdonjoguk törléséhez, valamint Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez. Jelen okirat aláírásával Eladók egyben felhatalmazzák az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogyha a 2.3. pontban hivatkozott teljes vételár a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával

is befejezve – igazoltan - maradéktalanul kifizetésre (Eladók által megadott bankszámlaszámjukon jóváírásra) került részére, úgy eljáró ügyvéd haladéktalanul adja ki a fenti hozzájáruló nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) Vevőnek. Eladók kötelesek az eljáró ügyvédet írásban, legalább elektronikus úton (drtrazsicsilla@gmail.com) tájékoztatni a vételár tényleges megfizetésének tényéről, attól számított 5 napon belül, hogy annak teljes összege részükre kifizetésre került.

3.3.

Jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd ezen okirat aláírásával elismeri, hogy a 3.2. pont szerinti tulajdonjog bejegyzési engedély 4 eredeti példányát ügyvédi letétbe vette. Jelen okirat egyben letéti szerződésnek is minősül.

3.4.

A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatják. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá.

3.5.

A jelen adásvételi szerződéssel átruházásra kerülő, a kecskédi ingatlan-nyilvántartásban 750 hrsz. alatt felvett 2155 m² nagyságú területen lévő 3,92 AK értékű szántó és épület megnevezésű zártkerti ingatlan 2/2 tulajdoni hányada vonatkozásában a szerződő felek (Eladók, Vevő) - feltétlen és visszavonhatatlan - hozzájárulásukat adják ahhoz és kérik, hogy a Vevő javára, határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

3.6.

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a felek megállapodása esetén ez ismételt bejegyezhető.

4. SZAVATOSSÁGI RENDELKEZÉSEK, BIRTOKBAADÁS

4.1.

Vevő kijelenti, hogy az 1.1. pontban pontosan meghatározott ingatlant részletesen megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelel. Eladók kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan rejtett hibáiról tudomásuk nincs, továbbá a vétel tárgyát képező ingatlan a per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Továbbá kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan nem székhelye, telephelye, fióktelepe semmilyen gazdasági társaságnak, gazdálkodó szervezetnek, azt semmilyen használati, bérleti vagy egyéb jogviszonyból származó ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás, tilalom, kötelezettség nem terheli.

4.2.

Az ingatlant adó, vagy más adók módjára behajtható köztartozás miatt zálogjog, vagy végrehajtási jog nem terheli és nincs olyan adó, vagy más köztartozás, amely miatt az ingatlanon zálogjog, vagy végrehajtási jog keletkezhetne.

4.3.

Felek egyezően adják elő, hogy a Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően, valamint a 2.1. pontban foglalt vételár Eladók részére történő hiánytalan megfizetését követően veheti az ingatlant birtokba. Ezen időponttól kezdve húzza annak hasznát és viseli terheit, valamint viseli az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1.

Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és illetékek kizárólag a Vevőt terhelik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt és az Eladókat, hogy az illetékes állami adóhatóság az adásvételi szerződésnek az illetékes Földhivatalához való benyújtása után a Vevő esetében vagyonszerzési illetéket fog kiszabni. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Vevőt és az Eladókat az illeték mértékéről. Felek tudással bírnak a jele jogügylettel járó adó - és illetékfizetési kötelezettségről, azzal, hogy az adófizetési kötelezettség a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. 62. §. alapján történik, amely az Eladókat, míg az ingatlan megszerzése után járó vagyonszerzési illeték megfizetése az 1990. évi XCIII. tv. 19. §. alapján a Vevőt terheli. Szerződő felek kijelentik, hogy személyi jövedelemadó és visszerhes vagyonátruházási illeték bevallási és fizetési kötelezettségeikre, az esetleges mentesülés feltételeire és kedvezmények igénybevételeire, valamint a forgalmi értéknek az adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, az erre vonatkozó, és az azok alapján őket érintő jogokra és kötelezettségekre is kiterjedő ügyvédi tájékoztatást részletesen megkapták, azt tudomásul vették, azt aláírásukkal nyugtázzák, ezen túlmenően e körben önállóan kívánnak eljárni. Felek kijelentik, azt is, hogy a jelen szerződés elkészítésére vonatkozó megbízás csupán az okirat szerkesztésére irányul, ezért e körben részletesebb tájékoztatást nem igényelnek. A Vevő kijelenti, hogy a többször módosított 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdése p) pontja alapján az illetékkedvezményt igénybe kívánja venni.

5.2.

- Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok. Szerződő felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy ingatlan elidegenítési illetve ingatlan szerzési képességükben korlátozva nincsenek. Vevő továbbá kijelentí, hogy a 2013. évi CXXII tv. és a 2013. évi CCXII tv. vonatkozó rendelkezései alapján, tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozás alá. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés – a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal – csak a 2.4. pont szerinti jóváhagyó határozat meghozatalával jön létre. Tudomásul veszik azt is, hogy jóváhagyás hiányában a szerződés létre nem jöttnek tekintendő. Figyelemmel arra, hogy jelen szerződés tárgya mező-és erdőgazdasági hasznosítású föld, ezért jelen adásvételi szerződés létrejöttéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5.3.

- A 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdése alapján, mint Vevő vállalom a tulajdonszerzési jogosultságom feltételeként, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségeimnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a hivatkozott törvény (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
- A fentebb hivatkozott törvény 14. § (1) bekezdésében a tulajdonszerzési jogosultság további feltételeként, mint Vevő nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozásom). Továbbá a (2) bekezdésekben foglaltak alapján kijelentem, hogy velem, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- Szerződő felek tudomásul vesszük, hogy a 2013. évi CXXII tv. 18. § (1) bekezdése, valamint a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:221-6:222. §. alapján a föld eladása esetén a hivatkozott bekezdésben rögzített sorrendben több személyt elővásárlási jog illet meg. Mint, Vevő kijelentem, hogy személyemet érintően a fenti ingatlannal kapcsolatban törvényen alapuló elővásárlási jogosultságom van a 2013. évi CXXII tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mivel olyan földműves vagyok, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km. távolságra van.
- Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésének a) pontja alapján az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg. Az államot megillető elővásárlási jogot a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (1) bekezdése alapján a földalapkezelő szerv gyakorolja.
- Tudomásul veszem, hogy a 2013. évi CXXII tv. 10. § (1) bekezdése alapján, ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg. A (2) bekezdés alapján tudomásul veszem, hogy a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- Tudomásul veszem, hogy a 2013. évi CXXII tv. 16. § (1) alapján a földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). Tudomásul veszem a (2) bekezdésében foglaltakat is, mely szerint a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
- Mint, Vevő kijelentem, hogy 2013. évi CXXII tv-ben és a 2013. évi CCXII tv-ben rögzített feltételeknek megfelelek, azaz nincs a tulajdonomban 300 hektárnál több földtulajdon. Mint, Vevő kijelentem, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C § alapján mint a föld tulajdonjogát megszerző személy részarány tulajdonnal nem rendelkezem, 5.5.
- A 2013. évi CXXII tv. 21. § (1) bekezdés alapján 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.
- Szerződő felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek.
- Alulírott Eladók kijelentjük, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésre a szerződésben szereplő Vevővel az elővásárlási jogosultság tekintetében azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződésben szereplő Vevővel kívánok szerződést kötni.
- Felek adatai a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása után kerültek rögzítésre. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben és érdekükben járnak el és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adataikat kezelje, személyes okmányaikról másolat, feljegyzést készítsen. Szerződő felek adatait az alulírott okírat szerkesztő ügyvéd a 2011. évi CXII. tv. rendelkezéseinek megfelelően, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló

jogszabályok szerint, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás teljesítése érdekében kezelheti. Alulírott Dr. Trácsi Csilla ügyvéd szerződő felek azonosítását a személyi igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány alapján a 2017. LIII. tv. (Pmt.) rendelkezéseinek megfelelően elvégeztem. Szerződő felek hozzájárulunk a BM adatbázisból – a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer útján - történő lekérdezéshez a 2017. évi LXXVIII. törvény 32. paragrafus (3) bekezdése alapján.

5.6.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a B400 NAV adatlap kitöltésével, annak benyújtásával és a földhivatal előtti, valamint a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya – hatósági jóváhagyás iránt indított eljárásban, továbbá az annak során meghozott - érdemi határozatának átvételére irányuló képviselőjükkel meghatalmazzák dr. Trácsi Csilla egyéni ügyvédet (cím: 2840 Oroszlány, Deák Ferenc utca 67., tel. 30/1967465). Eljáró ügyvéd szerződő felek megbízását illetve meghatalmazását jelen szerződés aláírásával elfogadja.

5.7.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései, a felek megállapodása és az egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók. Szerződő felek kikötik, hogy amennyiben a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kérelem benyújtásáig az ingatlant bármilyen módon megterhelnék, úgy az ingatlan tehermentesítésére fordított költségek Eladót terhelik. Amennyiben a tehermentesítéssel kapcsolatosan Vevő bármely költséget visel, úgy jogosult beszámítással élni és a vételárat a költségekkel csökkentett arányban megfizetni. Amennyiben a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna, Vevő a szerződéstől elállhat, és kártérítést követelhet.

5.8.

Alulírott szerződő felek jelen 4 oldalból és 5.8. pontból álló – a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld.) – szerződést elolvastuk, közösen értelmeztük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, 7 egymással egyező példányban helybenhagyólag aláírtuk, valamint 1-1 példányt átvettünk és egyben ügyvédi megbízásként illetve tényvázlatként is elfogadtuk. Felek továbbá igazoltan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd, őket a jogügylet szempontjából irányadó jogszabályokról kioktatta, azt tudomásul vették, további tájékoztatásra nem tartanak igényt. Kijelentik továbbá: jelen okirat teljes körűen tartalmazza szerződési akaratukat, jelen szerződés tárgyában nem léteznek (nem jöttek létre közöttük) más írásbeli, vagy szóbeli kiegészítő megállapodások. Felek jelen okirat aláírásával egyben azt is igazolják, hogy a szerződésből személyenként egy eredeti példányt eljáró ügyvédtől átvettek.

Oroszlány, 2026. április 15-én.

Geszler Csabáné eladó

Muszka Gábor eladó

képviselőtében: Geszler Csabáné meghatalmazott

Péter Szilárd vevő

Ellenjegyzem,
Oroszlány, 2026. április 15.
KASZ:36063908

Dr. Trácsi Csilla ügyvéd
2840 Oroszlány, Deák F. utca 67.

Dr. Trácsi Csilla
KASZ:36063908
2840 Oroszlány, Deák F. u. 67.
Tel.: 30/1967465

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026.03.10.

A jognyilatkozat joghatálya nyitva álló határidő

- első napja: 2026.03.11.

- utolsó napja: 2026.03.03.

E határidő jogvesztő

Levétel napja: 2026.03.03.