

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

**Szalay Zoltánné sz. Horváth Mária Terézia** (szül.: , a.n.:  
szem.sz.: , adóig.sz.: magyar állampolgár, lakik: 9400 Sopron, Aranyhegy u.  
8. fszt. 2. ajtó)

- mint eladó -

másrészről:

**Márk Tibor sz. Márk Tibor** (szül.: a.n.: , szem.sz.:  
adóig.sz.: , földműves reg.száma: , adószáma: NAK  
kamarai azonosító száma: P000000613219, MVH reg.sz.: 1026093017, magyar állampolgár, lakik: 9441  
Agyagosszergény, Táncsics M. u. 51.)

- mint vevő -

között alulírt napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Eladó eladja, a vevő megvásárolja, az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező:  
**Agyagosszergény külterület 0347/24 hrsz alatt felvett, "szántó" művelési ágú, összesen 5488 m<sup>2</sup>**  
területű, összesen **13,98 aranykorona értékű** ingatlanát.

### Az ingatlan közigazgatásilag Agyagosszergény község külterületén található.

A vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintette, azt ismeri, így ebben a megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg, annak összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlant ismeri, azt megtekintette, annak bejegyzett haszonbérője, így az ingatlan állagával, közigazgatási elhelyezkedésével és természetbeni határaival teljes mértékben tisztában van.

Eladó szavatolja és az egyidejűleg lekért és vevő részére átadott tulajdoni lappal igazolja, hogy az ingatlan – az alábbiakon túl - per-, teher- és igénymentes, és kijelenti, hogy tudomása szerint harmadik személynek nincs azon olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy gátolná.

Eladó kijelenti, hogy nincs vele szemben olyan követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, nyomozás, más egyéb eljárás, amely folyamatban vagy függőben lenne, illetve bekövetkezése fenyegetne, és amely a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy bármilyen módon befolyásolná az ügyleti ingatlant, illetve annak jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét.

Felek rögzítik, hogy az ingatlant terhelik útszolgalmi jogok, továbbá vízvezetéki szolgalmi jog az Észak-Dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság javára, mely terhek a jelen szerződéskötéstől függetlenül fennmaradnak.

2./ Szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát – hivatkozással dr. Keszei Péter közjegyző 21021/N/145/2025/6. számú, 2025. május 20. napján jogerőre emelkedett hagyatékátadó végzésében foglaltakra – **559.200.- Ft**-ban, azaz ötszázötvenkilencezer-kettőszáz forintban állapítják meg, mely

vételárat vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg eladó részére elektronikus átutalással.

Eladó az általa megadott bankszámlaszámra történő átutalást tudomásul veszi és elfogadja a vételár teljesítésének ezt a módját és a bankszámlaszámra történő átutalást a saját kezéhez történő kifizetésnek ismeri el.

Felek kijelentik, hogy a vételárat az ingatlan állagának és a piaci értékviszonyoknak a megvizsgálása alapján, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, melyre tekintettel felek a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogát a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják.

Eladó az 559.200.- Ft vételár átutalását az alábbi, saját tulajdonát képező bankszámlaszámra kéri: Raiffeisen Bank Zrt, 12094002-00773056-00100001.

Felek rögzítik, hogy a vételárat akkor tekintik megfizetettnek, amikor a teljes vételár eladó 2.1./ fent megjelölt bankszámlaszámán jóváírásra kerül.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetéséről az átutalási bizonylat megküldésével 3 napon belül értesíti az alábbi e-mail címen: [dr.h.katalin@gmail.com](mailto:dr.h.katalin@gmail.com) az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédet.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vevő 15 napon túli fizetési késedelembe esik, akkor az eladó jogosult elállni a jelen szerződéstől. Az elállás a szerződést keletkezésére visszamenőleges hatállyal felbontja.

**3./** Felek közösen kérik, továbbá eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt és ügyvédi letétbe helyezett, külön okiratba foglalt nyilatkozatában (ún.: bejegyzési engedélyben) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan **tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban vevő javára** a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Ingatlan-nyilvántartási Osztály 4. (Sopron) ingatlan-nyilvántartásába - adásvétel jogcímén – **a jogügylet hatósági jóváhagyását és a vételár igazolt megfizetését követően bejegyezzék, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.**

Ezen nyilatkozatot az ellenjegyző ügyvéd őrzi, és azt követően jogosult és köteles a földhivatalba 3 napon belül benyújtani, amennyiben eladó részére a teljes vételár megfizetésre került, eladó a vételár teljes összegének átvételét elismerte, vagy vevő az átutalási bizonylatot a szerződést készítő ügyvéd részére benyújtotta és korábban a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés záradékolt példányát felek részére megküldte.

Ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés aláírásával – úgy is, mint letéti igazolás – igazolja, hogy a vevő nevére szóló tulajdonjog bejegyzési engedélyek 3 eredeti példányban a fentiek szerinti feltételekkel nála letétbe helyezésre kerültek.

**4./** Felek rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója 2013. április 26. napja óta 2028. április 26. napjáig vevő. Az érvényes földhasználati szerződése alapján a haszonbérleti díj mértéke 100.000.- Ft/év/ha.

**5./** Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező 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 (3)

bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi törvény 13. §. (1) bekezdés)

Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy az 1./ pontban meghatározott föld vonatkozásában a szerződéskötéskor fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a fenti bekezdésben vállalt kötelezettségeket vállalja és betartja.

Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés)

Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi törvény 14. §. (2) bekezdés)

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tulajdonjogának megszerzésével együtt – a már tulajdonában lévő és a hasznélvezetében lévő földek területnagyságának beszámításával - nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a tulajdonszerzés a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésben meghatározott földszerzési maximumot nem éri el, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátozásba, tilalomba nem ütközik.

Vevő kijelenti, hogy a 16. §. (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot nem éri el. (Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdés)

Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

**Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az elővételi jogát a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés b.a.) pontjára alapítja, mint a földet használó olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő tulajdonában álló szomszédos földterület: Agyagosszergény külterület 0347/23 hrsz.**

**Fentiekén túl vevő kijelenti, hogy egyben fiatal földműves, így a Földforgalmi törvény 18. § (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül a 18. § (4) bekezdés b) pontja alapján is elővásárlási jog illeti meg.**

6./ Vevő a tulajdonjoga bejegyzésétől kezdődően fog az ingatlan birtokába lépni, attól kezdve fogja élvezni annak hasznait, onnantól viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

Felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal, hogy a jelen szerződést, annak aláírásától számított nyolc napon belül közölniük kell a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával is.

Felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából megvizsgálja, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a Földforgalmi törvény 20. §-ában foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a kifüggesztést követően a jegyző által megküldött okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásának lett volna helye.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, és az elővásárlásra jogosult nyújtott be elfogadó jognyilatkozatot, a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: jegyzék).

Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

- a) a birtokviszonyok átláthatóságára,
- b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,
- c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére,
- d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,
- e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és
- f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtokpolitikai érdekeknek.

Felek együttesen kijelentik, hogy a jogügylet hatósági jóváhagyásának szabályain és a kifüggesztés szabályain túl tisztában vannak azzal is, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ő lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, akkor ha az elővásárlási joga a vevő jogosultságát megelőzi. Az eladót az olyan elfogadó nyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg és a jognyilatkozatban a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

7./ Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a szükséges bonyolítással - ideértve a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletet, valamint a szerződés illetékes földhivatali osztályhoz történő benyújtását - **dr. Horváth Katalin LL.M. ügyvédet, Agrárjogi- és Vidékfejlesztési szakjogászt** (9330 Kapuvár, Erzsébet királyné u. 1/A., Győr-Moson-Sopron Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ 36061747) hatalmazzák meg, aki a meghatalmazást elfogadja.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az ügyvédi felelősségbiztosítását a MÜBSE vezeti, felek az ügyvédi felelősséget jelen egyedi megállapodás alapján a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegben korlátozzák, ezt meghaladóan kizárják (Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdés).

Felek kifejezetten feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, alaki hiányosság esetén az értelemeszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

*[Handwritten signature and initials]*



8./ Felek megállapodnak abban, hogy vevő köteles viselni a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi költséget, így az ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási eljárási költséget (szolgáltatási díjat) és a vagyonátruházási illetéket.

Vevő kijelenti, hogy a termőföld tulajdonjogát a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától kezdődő 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, így kéri az Illetéktörvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását.

Felek kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy eladót terheli az esetlegesen felmerülő jövedelemadó bejelentésének és megfizetésének kötelezettsége, azzal, hogy személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettsége megállapításával, illetve teljesítésével kapcsolatban más könyvelő szakértőt kíván igénybe venni.

Szerződő felek, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd rögzíti, hogy az adó- és illetékvonatkozású általános jellegű tájékoztatáson felül a felek konkrét és egyedi adó-, illetve illetéktájékoztatást kifejezetten nem kértek, az nem tárgya az ügyvédi megbízásnak, tekintettel arra is, hogy ahhoz olyan egyéb adatokra információkra lenne szükség, melyet a felek az okiratszerkesztő ügyvéd előtt nem tártak fel. Mindezek alapján az adó- és illeték szabályok – ideértve azok bevallását és lerovását – tekintetében az okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják.

9./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így a tulajdonszerzésnek törvényes akadálya nincs.

10./ A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) és a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2017. (VII.10.) szabályzata alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

A szerződő felek adatai a személyazonosságuk igazolására alkalmas okirat, illetve adóigazolvány alapján történt, és az adatok a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

A szerződő felek adatait, megbízott ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, kizárólag a Pmt-ben és a MÜK 1/2017. (VII.10) szabályzatában foglalt kötelezettsége és a jelen szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére, és a földhivatal előtti képviselőre adott ügyvédi megbízás teljesítése alapján kezelheti.

Az ügyvédi tevékenység gyakorlója szóban tájékoztatja a feleket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely tájékoztatás felek tudomásul vettek.

Szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben jártak el és nem minősülnek közszereplőnek. Szerződő felek hozzájárulnak az adataik JÜB rendszerben történő ellenőrzéséhez.

11./ Felek kijelentik, hogy a szerződés jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat az általuk az ügyvédnek előadott tényállással mindenben egyezőnek tartják.

12./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, felolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláírták.

Kapuvár, 2026. július 28.



Szalay Zoltánné eladó



Márk Tibor vevő

**Készítettem és ellenjegyzem:**

Kapuváron, 2026. július 28. napján

DR. HORVÁTH KATALIN LL.M.  
Ügyvéd  
9330 Kapuvár, Erzsébet királyné utca 1/A.  
Adószám: 50225349-2-28  
Ügyvédi Igazolvány Szám: 54/V/2010.  
KASZ36061747

A haszonbérleti/adásvételi szerződés kifüggesztve:

2026. 08. 13. -tól 2026. 09. 15. -ig

30. napra.

Az előhaszonbérletre/elővételre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló fenti

30. napos határidő jogvesztő.

A gyagosszegély, 2026. 08. 13



