

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 13.  
Előzetes értesítés, nyilatkozattétel: katalin  
Kezdet: 2026. 08. 14.  
Teljes: 2026. 08. 15.  
Ez a katalin  
Követel napja  
2026. 09. 15.



|                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Fejér Vármegyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály<br>Földhivatali Osztály 1. |          |
| Dátum dátuma:                                                                       | Időszám: |
| 2026. 08. 13.                                                                       | 589847   |

**Dr. Locsmándi Judit ügyvéd**  
8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A I/1.  
Tel.: +36/20-43-54-304  
e-mail: judit@drlocsmandi.hu

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

### I./ Szerződő felek:

Amely létrejött egyrészről

**Arany Ferencné sz. Szabó Rózsa** (születési hely, idő: \_\_\_\_\_, édesanyja neve: \_\_\_\_\_  
személyigazolvány szá: \_\_\_\_\_, személyi szám: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_  
lakcímkártya 8151 Szabadbattyán, Vörösmarty utca 27. szám alatti

lakos,

**Szabó Gyula sz. Szabó Gyula** (születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja nev \_\_\_\_\_  
Rózsa, adóazono \_\_\_\_\_, személyigazolvány szá \_\_\_\_\_, lakcímkártya szám \_\_\_\_\_  
személyi szám: \_\_\_\_\_, Szabadbattyán, Jókai utca 12. szám alatti lakos és

**Pallanki-Arany Tímea sz. Arany Tímea** (születési hely, idő: \_\_\_\_\_, édesanyja \_\_\_\_\_  
neve: \_\_\_\_\_, személyigazolvány s \_\_\_\_\_, személyi szá \_\_\_\_\_  
adóazonosító je \_\_\_\_\_, lakcímkár \_\_\_\_\_, 8142 Úrhida, Kishegyi utca 28. szám  
alatti lakos, továbbiakban, mint Eladók, másrésztől

**Galler János Péter sz. Galler János Péter** (születési hely: \_\_\_\_\_, édesanyja \_\_\_\_\_  
neve: \_\_\_\_\_, személyi igazolvány : \_\_\_\_\_, személyi szá \_\_\_\_\_  
adóazonosító je \_\_\_\_\_, lakcímkártya \_\_\_\_\_, 8000 Székesfehérvár, Nagyszebeni utca  
114. szám alatti lakos, továbbiakban, mint Vevő között az alábbi napon és helyen, a következő  
tartalommal és feltételek mellett:

### II./ Az adásvétel tárgya

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály nyilvántartása szerint Eladók kizárólagos tulajdonát képezi 4/4 (1/4 Arany Ferencné – 1/4 Szabó Gyula – 2/4 Pallanki-Arany Tímea) tulajdoni hányadban

- a Szabadbattyán 4506/1 hrsz. alatt nyilvántartott 1064 m<sup>2</sup> alapterületű, 3,7 Ak értékű, szőlő megnevezésű (6 osztály) zártkerti ingatlan, mely természetben Szabadbattyán, 4506/1 hrsz. alatt található, valamint

- a Szabadbattyán 4505/1 hrsz. alatt nyilvántartott 1072 m<sup>2</sup> alapterületű, 3,73 Ak értékű, szőlő megnevezésű zártkerti ingatlan, mely természetben Szabadbattyán, 4506/1 hrsz. alatt található.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan a 2026. június hó 03. napján lehívott hiteles tulajdoni lap-másolatok tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

A 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása ellenére az ingatlan fekvése szerinti a települési önkormányzat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetéséről nem rendelkezett jelen szerződés aláírásának a napjáig.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok 2/4 tulajdoni hányadát terheli néhai Szabó Gyula (1932.) javára bejegyzett özvegyi jog. Eladók tájékoztatják Vevőt, hogy a haszonélvező elhunyt, és átadják a halotti anyakönyvi kivonatát annak érdekében, hogy a földhivatal törölje az ingatlanokról.

Szerződő felek rögzítik, és Eladók szavatolnak, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok egésze per-, teher- és igénymentes. Egyúttal kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződés Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Székesfehérvár) általi érkeztetéséig az ingatlanokat nem idegenítik el és semmilyen jogcímen nem terhelik meg.

Eladók: Arany Ferencné, Szabó Gyula, Pallanki-Arany Tí

Galler János/Péter

Ügyvéd: Dr. Locsmándi Judit

tudomásuk, melyet általános tájékoztatási kötelezettségük körében Vevő tudomására kellene hozniuk. Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg az ingatlanokat. Kijelenti, hogy tisztában van a „megtekintett állapot” jogi következményeivel. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy nincs olyan rejtett hibáról Szerződő felek kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind a Vevő, mind az Eladók feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő tulajdonszerzésének jogcíme adásvétel.

- Szababattyan 4505/1 hrsz.: 2.000.000,-Ft

- Szababattyan 4506/1 hrsz.: 2.000.000,-Ft

Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlanok között az alábbiak szerint oszlik meg:

Felek rögzítik, hogy Vevő feltétele nem terheli az Eladók közti vételár megosztás tekintetében.

- Pallanki-Arany Tímea: 2.000.000,-Ft

- Szabó Gyula: 1.000.000,-Ft

- Arany Ferencné: 1.000.000,-Ft

Vételár Eladók között a fennálló tulajdoni hányadnak megfelelően oszlik meg, azaz:

azaz négy millió forint vételárért.

3./ Eladók eladják Vevő megveszi – általa ismert és megtekintett állapotban a jelen szerződésben meghatározott feltételek mellett - az 1./ pontban írt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát 1/1 tulajdoni hányadban per-, teher-, igény- és szolgáltatásmintesen a kölcsönönösen kialakított 4.000.000,-Ft,

### III./ Adásvétel

hiánytalan kifizetéséig, illetve az ingatlanok birtokát ruházásának napjáig fenn tartják. Eladók ezúton szavatolják, hogy ezen pontban tett nyilatkozataiknak megfelelő állapotot a vételár - nincs az ingatlanra vonatkozóan sem bérleti, sem használati szerződés hatályban.

vagy amely negatív módon befolyásolná az ingatlanok jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét, indítottak vagy amely Eladók ellen vagy az ingatlanok tekintetében folyik és jelen adásvétel érintene, folyamatban vagy függőben lenne, vagy aminek bekövetkezése fenyegetne, amelyet Eladók ellen - nincs olyan követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választott bírósági eljárás, amely fidejuzerrel szerződésnek,

- jelen adásvételi szerződés szerinti jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120 §-ában meghatározott és/vagy az ingatlanokra vonatkozna,

- jelen adásvételi szerződés nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely Eladókra továbbra

szerepelnek, vagy amely az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra kötelező rendelkezést tartalmaz, teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben Eladók félként - sem a jelen adásvételi szerződés Eladók általi megkötése, sem pedig az adásvételnek Eladók általi

Eladók továbbra kijelentik és szavatolják, hogy

telephelyként vagy fióktelepeként.

gazdasági társaság, egyéni vállalkozó vagy egyéb szervezet megjelölje, avagy használja székhelyként, követelése vagy igénye nincs, továbbra nem adtak hozzájárulást senkinek ahhoz, hogy az ingatlanokat Eladók továbbra kijelentik és szavatolják, hogy más személyeknek az ingatlanokkal kapcsolatban hogy közművek iránta az ingatlanokkal kapcsolatban tartozása nincs.

képezi hatósági igénybevételei tárgyat, arra harmadik személynek jogos igénye nincs, továbbra igazolja, mely az ingatlanok Vevő általi zavartalan használatát akadályozná, illetve nem áll bírói zár alatt és nem is ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan tény vagy körülmény az ingatlanokkal kapcsolatban, továbbra Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok felett korlátnul rendelkeznek és szavatolják, hogy az

4./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény jelen szerződést érintő rendelkezéseiről.

#### IV./ Nyilatkozatok

5./ Vevő ezúton kijelenti, hogy belföldi természetes személy, így törvényi lehetősége meg van jelen szerződésben rögzített termőföld megszerzésére.

Vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga nincs, továbbá kijelenti, hogy földművesnek nem minősül.

6./ Vevő ezúton kijelenti, hogy a hatályos földtörvény rendelkezéseiben foglalt termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési korlátozás alá a jelen okiratban megjelölt termőföld 1/1 tulajdoni hányadának megszerzésével nem esik, azaz, hogy a birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 1 hektárt.

Vevő ezúton kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Vevő ezúton 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 más célra nem hasznosítja.

Vevő továbbá vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján – miszerint ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja – az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalják, 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 más célra nem hasznosítja.

8./ Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

#### V./ A vételár kiegyenlítése

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat 3./ pontjában rögzített vételárat Vevő 2026.07.31. napján átutalással megfizette Eladók részére, Eladók által megadott, Pallanki-Arany Tímea Eladó néven az OTP Banknál vezetett 11773360-20407083 bankszámlaszámra. Eladók a teljes vételár megfizetését jelen okirat aláírásával elismerik.

#### VI./ Birtokbalépés

10./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép az ingatlanok birtokába.

Eladók: Arany Ferencné, Szabó Gyula, Pallanki-Arany Tímea

vevo: Ajaller János Péter

Ügyvéd: Dr. Lócsmándi Judit

## VII./ Egyéb rendelkezések

11./ Szerződő felek egyező akaratnyilvánítással kérik az ingatlan-nyilvántartást, és Eladók jelen okiratban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket, hozzájárulásukat adják, hogy Vevő javára a vétel tárgyat képező a Szabadbattyán 4506/1 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányad, valamint Szabadbattyán 4505/1 hrsz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányad vonatkozásában Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni hányadban adással jogcímen jegyezze be az ingatlan tulajdoni lapjára, egyúttal Eladók tulajdonjogát törölje.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs, jelen jogügylet megkötésének velük szemben akadályja nincs.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt a felek által megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a jogügylet biztonságára érdekében köteles a Szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárban a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírt esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

13./ Szerződő felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése vagy Vevő tulajdonjogának bejegyzése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

14./ Vevő kioktatást nyer a jogügylet kapcsán öt terhelő visszerhes vagyonaátruházási illetékkötelezettségről, továbbá a földhivatal előtti eljárás igazgatási díjvonzatáról.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18. § (1) bekezdése értelmében az ingatlannak visszerhes melletti történő megszerzése visszerhes vagyonaátruházási illeték alá esik. Ugyanezen jogszabály 19. § (1) bekezdés szabályozza, hogy a visszerhes vagyonaátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Eladók kioktatást nyernek arra nézve, hogy őket az Szja tv. alapján adóbejelentési és fizetési kötelezettség terheli és kijelentik, hogy ennek személynél nem kívánják megadni. Eladók kioktatást nyernek az Szja. tv. 59-63-§-ban írt részletszabályokról.

15./ Felek jelen szerződés elkészítésével, továbbá esetlegesen, úgy hatóságok, mint egyéb hivatalok és intézmények előtti ügyintézésrel az ügyvéd törvényben meghatározott jogkörrel, a Dr. Locsmándi Judit ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A.I/1.) bízzák meg. Jelen ügyvéd meghatalmazás az adó- és illetékfizetéssel kapcsolatos eljárásra nem terjed ki.

A meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek tudomásul veszik ügyvéd tájékoztatást, mely szerint az ügyvéd adó- és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget nem vállal. Felek jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kéri egyúttal ügyvéd tényváratnak is tekinteni.

Eladók: Arany Ferenc, csanád ügyvéd, vállalkozó.

Ügyvéd: Dr. Locsmándi Judit

16./ Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételre, a földforgalmi törvényről szól 2013. évi CXXII tv., a termőföld kijátszását megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. tv., a földműves nyilvántartásról szóló 38/2014. Kormányrendelet, a biztonsági papírról szóló 47/2014. Kormányrendelet, a hirdetményi közlésről szóló 474/2013. Kormányrendelet, a mg szakirányú képzettségről szóló 504/2013. Kormányrendelet, valamint a a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

17./ Jelen szerződés 5 oldalból és 17 pontból áll, 10 eredeti példányban készült.

Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

**Kelt: Székesfehérvár, 2026. augusztus hó 08. napján**

**Eladók: Arany Ferencné, Szabó Gvula, Pallanki-Arany Tímea**

**Vevő: Galler János**

**Szerkesztettem és ellenjegyzem:**

**Kelt Székesfehérvár, 2026. augusztus hó 08. napján**

**Dr. Locsmándi Judit ügyvéd**

**8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A**

**Székesfehérvári Ügyvédi Kamara (482)**

**KASZ 36064631**



