

Föld adásvételi szerződés a romhányi
postai közjegyzőnél.

A kifüggesztés napja: 2026. 09. 17.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

..... napos jogvesztő határidő

utolsó napja: 2026. 09. 16.

A levétel napja: 2026. 09. 16.

Dr. Kandra Károly ügyvéd

5350 Tiszafüred, Örvényi u. 2/e.

tel.: 06/59/352-205; mobil: 06/20/397-4945; e-mail: drkandraugyved@gmail.com



9/114/Ü/110/2026.

FÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Létrejött: - egyrészt **Varró Ernő**

és

Varró Patrik

) mindketten 3346 Bélapátfalva, Arany János utca 45. sz. alatti lakos eladók

- másrészt **Bacsu Attila**

5350 Tiszafüred, Szivárvány u. 5. sz. alatti lakos vevő között, az
alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1/ A felek megállapítják, hogy

- a szilvásváradi 018/21. hrsz-ú 1245 m² területű, 1,29 Ak. értékű „szántó” művelési ágú, külterületi ingatlan II./4-5. sorszám alatt nyilvántartott 2/3-ad (azaz kétharmad) része az eladók egymás közötti egyenlő arányú közös tulajdonát képezi.

2/ Az eladók az 1/ pontban megjelölt 2/3-ad ingatlanhányadot a kölcsönösen kialakított 500.000,-Ft (azaz Ötszázezer forint) **vételárért** eladják a vevőnek, azzal a kikötéssel, hogy tulajdonjogukat a vételár kiegyenlítéséig fenntartják. Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye a 179/2023. (V.15.) Korm.rend. (a továbbiakban: Inyvh.) 79. §. értelmében az ügylet tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

A vételár kizárólag a fent megjelölt föld ellenértékét képezi, mert a földön ültetvény, felépítmény vagy a földrészletek forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

3/ A vevő a szilvásváradi 018/21. hrsz-ú 1245m² területű, 1,29 Ak. értékű „szántó” művelési ágú, külterületi ingatlan II./4-5. sorszám alatt nyilvántartott 2/3-ad (azaz kétharmad) hányadát a 2/ pontban megjelölt vételárért megveszi az eladóktól és kéri az Egri Ingatlanügyi Hatóságot, hogy – az eladók külön engedélye alapján, az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg – erre vonatkozó (2/3 arányú) tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

Varró Ernő
eladó

Varró Patrik
eladó

Bacsu Attila
vevő

4/ A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy e szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi engedélyezését és ezáltal érvényessé válását követő 15 napon belül a teljes vételárat átutalja az eladók javára az alábbiak szerint:

- Varró Ernőnek 250.000,- Ft-ot (azaz Kettőszázötvenezer forintot) az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773391-00927194** számú bankszámlájára valamint
- Varró Patriknak 250.000,- Ft-ot (azaz Kettőszázötvenezer forintot) az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773391-01001183** számú bankszámlájára és ezáltal a vételár kiegyenlítése megtörténik.

5/ Az eladók a vételár megfizetésének a 4/ pontban megjelölt módját elfogadják és az ott megjelölt bankszámlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A vételár teljesítésének elmulasztása esetén az eladók egyoldalú jognyilatkozattal jogosultak e szerződéstől elállni. Az eladók ezen okirat aláírásakor letétbe helyezték az okiratot szerkesztő ügyvédnél a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó engedély három eredeti aláírással példányát azzal a kikötéssel, hogy a vételár kiegyenlítését követő 2 munkanapon belül a letéteményes ügyvéd nyújtsa be az Ingatlanügyi Hatósághoz. A letéteményes ügyvéd ezen okirat ellenjegyzésével ennek teljesítését vállalja. Az eladók a vételár kiegyenlítésének megtörténtéről haladéktalanul (legfeljebb 1 munkanapon belül) írásban kötelesek értesíteni az okiratot szerkesztő ügyvédet. Ennek elmulasztása esetén a vevő hitelt érdemlő igazolása alapján is köteles a letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedély példányait a letétből kiadni és az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

6/ Az eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező földhányadot hatályos vagy a mai napon hatályba még nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Ezért az eladók egyetemleges kötelezettséget vállalnak arra, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanhányadot a vevő által megtekintett állapotában a telekhatárok ismeretében a vételár kiegyenlítését követő 3 napon belül a vevő kizárólagos birtokába bocsátják. A vevő a birtokbavételtől kezdődően viseli az ingatlanhányad terheit és élvezzi annak hasznait.

7/ Az eladók szavatolják az ügylet tárgyát képező az ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességét. Az eladók a tulajdonjog átruházásával az esetleges mezőgazdasági támogatás iránti jogosultságot is átruházzák a vevőre és feljogosítják arra, hogy az ezzel kapcsolatos jogokat gyakorolja és kötelezettségeket viselje.

8/ A vevő kijelenti, hogy az 1/ pontban megjelölt ingatlanhányad vonatkozásában a Földforg. tv. alapján tulajdonszerzési képességgel rendelkezik, mert **belföldi természetes személy, földműves és őstermelők családi gazdaságának képviselője.**

E tényeket igazolják

- A JNSZ. Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által kiadott földműves adatlap másolat, miszerint a vevőt 510123/2014.04.29 számon a **földműves** nyilvántartásba bejegyezte ezért a Földforg. tv. 5. § 7. pontja értelmében a vevő földművesnek minősül
- az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartása, miszerint a vevő az OCSG-00063264 számon nyilvántartott **őstermelők családi gazdaságának képviselője**, tehát a vevő családi gazdálkodónak minősül.
- 962536 LE számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány, miszerint a vevőnek Magyarországon van a lakóhelye és tartózkodási helye nincs, így a vevő **belföldi természetes személy.**

Varró Ernő
eladó

Varró Patrik
eladó

Bacsu Attila
vevő

9/ A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési és birtokszerzési korlátozás alá nem esik, mert a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a most megszerezni kívánt földekkel együtt sem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum), továbbá a már birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánt föld nagyságának beszámításával sem éri el az 1200 hektárt (birtokmaximum) (**Földforg. tv. 10. § és 16. § (1) bek.**). A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdona nincs (**Inyvr. 42. §**).

A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja (**Földforg. tv. 13. § (1) bek.**). A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre a fenti kötelezettségeket vállalja. (**Földforg. tv. 13. § (4) bek.**) A vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) (**Földforg. tv. 14. § (1) bek.**). Vele szemben a jelen szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (**Földforg. tv. 14. § (2) bek.**).

10/ A felek tudják, hogy e jogügylet a Földforg. tv. 7. §, valamint a 23-30. § rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé. Ennek megtagadása esetén a közlést követő 15 napon belül a felek az ügyletkötést megelőző eredeti állapotot kötelesek helyreállítani (Ptk. 6:112. §). Ha az ügylet a vevővel szemben elővásárlásra jogosult személlyel kerülne jóváhagyásra, akkor az vele létrejön. Ha az eladókat választási jog illeti meg az elővásárlásra jogosultak között, akkor már ezúton is kötelezettséget vállalnak arra, hogy Bacsu Attila vevő ajánlatát fogadják el.

11/ A tulajdonszerzéssel járó valamennyi költséget, így a vagyonszerzési illetéket is a vevő viseli. A vevő az **Itv. 26. § (1) bek. p) pontja** alapján **illetékmentességet** igényel, mert vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

12/ A felek (Varró Ernő és Varró Patrik eladók valamint Bacsu Attila vevő) ezen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Kandra Károly ügyvédet, hogy az ügylettel összefüggő ajánlatközlési, hatósági jóváhagyási és ingatlanügyi hatósági eljárásban őket az ügyvédi törvényben írt teljes jogkörrel képviselje, így szükség esetén az Inyvr. 126-127. §-ai értelmében az okirat vagy a kérelem javítását elvégezze, továbbá a vevő helyett a B400 jelű adatlapot a NAV-hoz benyújtsa. Az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazásokat elfogadja.

13/ A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek), cselekvőképességük korlátozva nincs.

Varró Ernő
eladó

Varró Patrik
eladó

Bacsu Attila
vevő

9/114/Ü/110/2026.

4

A felek ezt az okiratot, mint az akaratukkal mindenben megegyező föld adásvételi szerződést, elolvasása után helybenhagyólag írják alá. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Tiszafüred, 2026. július 27.

Varró Ernő
eladó

Varró Patrik
eladó

Bacsu Attila
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Tiszafüred, 2026. július 27.

Ügyvéd egyedi azonosítója: 09-114

Ügyvéd igazolványának száma: Ü-102445

Nyilvántartási száma: 09-013700

Lajstromszáma: 114

KASZ: 36062550

Ds. Károly Károly
ügyvéd
3350 Tiszafüred, Örvényi u.2/e
Telefon: (59) 352-205