

Kifüggesztés napja: 2026.08.18.
Közlés kezdő napja: 2026.08.17.
Levétel napja: 2026.09.18.
Határidő utolsó napja: 2026.09.17.
E határidő jogvesztő!

ÓPH/1930/2026

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

.....számú melléklet a

2026 JÚL 27.

57 5621

.....közvetítői irathoz

Amely létrejött egyrészről

Kismárton Anikó

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési hely és idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Lakóhely: [REDACTED]

Értesítési címe: [REDACTED]

Személyi azonosító száma: [REDACTED]

Adóazonosító jele: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar

mint Eladó – a továbbiakban: **Eladó I.** – valamint

Kismárton György

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési hely és idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Lakóhely: [REDACTED]

Értesítési címe: [REDACTED]

Személyi azonosító száma: [REDACTED]

Adóazonosító jele: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar

mint Eladó – a továbbiakban: **Eladó II.** – Eladó I. és Eladó II. a továbbiakban együtt **Eladók** –

másrészről

Dr. Csigi Ágoston János

Születési családi és utóneve: [REDACTED]

Születési hely és idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Lakóhely: [REDACTED]

Tartózkodási hely: [REDACTED]

Értesítési címe: [REDACTED]

Személyi azonosító száma: [REDACTED]

Adóazonosító jele: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának
agrárkamara nyilvántartási száma: P000000900698

mint Vevő – a továbbiakban: **Vevő** – Eladók és Vevő együtt a továbbiakban: **Szerződő Felek**
vagy Felek – között a mai napon az alábbiak szerint:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA ÉS A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó I. ½-ed arányú-, Eladó II. ½-ed arányú közös tulajdonában (mindösszesen Eladók 1/1 arányú) tulajdonában áll a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **Ópusztaszer, külterület 07/29 hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, mindösszesen 1 ha 398 m² területű, 7. minőségi osztályú, 4,37 AK értékű mezőgazdasági hasznosítású föld (a továbbiakban **Föld**).

Eladók tulajdonjogukat az E-ING rendszerből lehívott e-hiteles tulajdoni lappal igazolták.

2. Szerződő felek az I/1. pontban megjelölt Föld tulajdoni lapját megvizsgálták, és megállapították, hogy azon az alábbi bejegyzések szerepelnek:
 - I/2. alatt a 61866/1993/1994.06.13. sz. bejegyző határozat alapján Jogi jelleg: Pusztaszeri Tájvédelmi Körzet,
 - I/3. alatt a 56458/2008.05.22. sz. bejegyző határozat alapján Jogi jelleg: Natura 2000 terület.
3. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy a Föld egyebekben per-, igény- és tehermentes, az kizárólagos tulajdonukat képezi, és jogosultak azzal rendelkezni. Eladók nyilatkoznak továbbá, hogy harmadik személynek olyan jogot nem engedtek, harmadik személynek olyan joga nem áll fenn a Földre vonatkozóan, amely Vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését megakadályozná, befolyásolná, így a Földet nem terheltek meg, arra vonatkozóan vételi jogot harmadik személynek nem engedtek, a Földre vonatkozóan adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötöttek. A Föld házassági vagyonszövetség tárgyát nem képezi.
4. Eladók a jelen szerződés I/1. pontjában rögzített Föld mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadát (Eladó I. 1/2-ed tulajdoni hányadát és Eladó II. 1/2-ed tulajdoni hányadát) teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt jelen szerződéssel eladják Vevőnek. Vevő az Eladók 1/2- 1/2 arányú közös tulajdonát képező, I/1. pontban rögzített Föld mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadát teljes egészében, valamennyi törvényes és természetes tartozékával és alkotórészeivel együtt jelen szerződéssel Eladóktól megvásárolja, nyilatkozik, hogy a Föld elhelyezkedésével, állapotával, állagával tisztában van, és ezek ismeretében köti meg jelen szerződést.
5. **Vevő nyilatkozik, hogy** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban **Földforgalmi tv.**) 5. § 7. pontja értelmében **földművesnek minősül**, és megfelel a törvényben meghatározott feltételeknek.
6. Felek rögzítik, hogy Vevőt a Föld tekintetében sem a Földforgalmi tv., sem egyéb jogszabály alapján elővásárlási jog nem illeti meg.
7. Felek a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján jelen egységes okiratba foglalt szerződést az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldik jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A Földforgalmi tv. szerint több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe, erre tekintettel Eladók már jelen szerződésben nyilatkoznak arról, hogy ilyen esetben Vevőt választják. Felek rögzítik, hogy más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultról, ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosról tudomásuk nincs.

Az adásvétel tárgyát képező Földre a helyi önkormányzatok közérdekeinek védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az illetékes települési önkormányzat rendeletet nem alkotott.

Az adásvétel tárgyát képező Földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Helyi Földbizottság és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyásával lép hatályba. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés csak a jóváhagyások után adható be az illetékes földhivatalba a tulajdonos személyében bekövetkezett változás átjegyzése céljából.

II. VÉTELÁR, FIZETÉSI FELTÉTELEK

1. Felek a Föld vételárát **1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint** összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**).

A Vételár Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, azaz Eladó I-t 500.000,- Ft illeti meg és Eladó II-t is 500.000,- Ft illeti meg.

Az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy a Föld forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

Szerződést kötő felek rögzítik, hogy a jelen pontban írt Vételárat a piaci és értékviszonyokkal arányban állónak tekintik, így jelen okirat aláírásával lemondanak az adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogukról.

2. Vevő a teljes Vételárat az azt követő 10 napon belül fizeti meg Eladók részére Eladó I. Magyar Államkincstárnál vezetett 10028007-93489306-07445811 sz. bankszámlaszámára történő átutalással, hogy az alábbi együttes feltételek teljesültek:
 - jelen adásvételi szerződést a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv és a Helyi Földbizottság Vevő javára jóváhagyta, és
 - a Föld minden pertől, igénytől és tehertől mentes (kivéve az I/2. pontban rögzített bejegyzéseket).

3. Eladók a teljes Vételár Eladó I. II/2. pontban megjelölt bankszámlára utalással történő teljesítését saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, azt kifejezetten kérik és elfogadják. Eladó II. kifejezetten nyilatkozik, hogy tudomással bír arról, hogy az őt megillető Vételár Eladó I. bankszámlájára utalással került megfizetésre. Eladó I. és Eladó II. nyilatkoznak, hogy azzal egymás között elszámoltak. Felek a vételárat azon a napon tekintik megfizetettnek, amely napon az jóváírásra került Eladó I. jelen szerződésben írt bankszámláján.

III. BIRTOKBAADÁS, TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók a Földet a teljes vételár megfizetését követő 1 napon belül adják Vevő birtokába. Vevő a Földet megtekintett és megismert állapotban vásárolja meg. A birtokbaadásig Eladók viselik a Földet terheit és szedik annak hasznait, míg a birtokbaadást követően a Vevő viseli a Földet terheit és szedi annak hasznait. A jelen szerződés megkötése időpontjában a Földet hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2. Eladók jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő jelen szerződést a kifüggesztési eljárás megindítását követően benyújtsa az illetékes földhivatali osztályhoz azzal, hogy az **Inyvtv. vhr. (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet) 79-80. § alapján** kéri „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye” feljegyzését a Földre Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig.
3. Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a Ptk. 2025.01.16-tól hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezéseire tekintettel rögzítik, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók a Földet 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.
4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a Földre vonatkozó tulajdonjog átruházáshoz hozzájáruló nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyüket) azzal a letevői utasítással, hogy letéteményes abban az esetben és az azt követő 5 munkanapon belül jogosult és köteles azt az illetékes földhivatali osztály felé tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemként továbbítani, illetőleg Vevő részére kiadni, amely napon az adásvételi szerződést a Helyi Földbizottság és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyta, és Felek igazolták felé, hogy Vevő a teljes Vételárat Eladók részére banki átutalási kivonattal igazoltan kifizette. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön ingatlan-nyilvántartási elektronikus űrlapon kiállított tulajdonjog bejegyzési engedélyben is hozzájárulnak a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 107. § (2) bekezdés d.) pontjában írt módon, amennyiben időközben az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer működésbe lép, és jogszabály ezt megköveteli. Amennyiben Eladók ezen kötelezettségüket Vevő teljesítését követő 5 napon belül Okiratszerkesztő ügyvéd előtt nem teljesítik, úgy napi 10.000,- Ft kötbér fizetésére kötelesek egyetemlegesen.
5. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az adásvételi szerződésnek a Helyi Földbizottság és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által történő jóváhagyása, valamint a Vételár teljes megfizetése esetén Vevő tulajdonjoga az **Ópusztaszer, külterület 07/29 hrsz. alatti Föld** mindösszesen **1/1-ed tulajdoni hányadára** az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési-, valamint tulajdonszerzési korlátozás vagy tilalom hatálya alatt nem állnak.
2. Vevő nyilatkozik, hogy jelen adásvételi szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-ban rögzített szerzési korlátozásokba (földszerzési maximum és birtokmaximum). Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésére kerülő földterület hektárban kifejezett termértékének együttes összege nem több mint 300.
3. Vevő a Földforgalmi tv. 13-14. §-ban foglaltaknak megfelelően az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- 3.1. Vevő vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Az Fftv. 13. § (2) bek. alapján nem minősül a használat átengedésének, ha a szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át; társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot; a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére; vagy haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.
- 3.2. Vevő továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 3.3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Föld esetleges jelenlegi használójával fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a IV/3.1.-3.2. pontokban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- 3.4. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- 3.5. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a Föld megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
4. Vevő az Inyvtv. vhr. (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet) 42. § alapján kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**
5. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.
6. Eladók kijelentik, hogy a Föld értékesítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségükről való tájékoztatást megkapták.
7. Vevő nyilatkozik, hogy a Föld tekintetében igénybe kívánja venni az **Itv. 26. § (1) bek. p) pontja** alapján járó visszterhes vagyónátruházási illeték alóli mentességet, így nyilatkozik, hogy a termőföldet földművesként, ellenérték fejében szerzi meg, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni

értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljának hasznosítja. Vevő kéri az Adóhatóságtól az illetékmentesség megállapítását.

8. Felek kötelezettséget vállalnak az együttműködésre. Amennyiben a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, a Helyi Földbizottság, vagy a földhivatal jelen szerződés jóváhagyását vagy a tulajdonosváltás átvezetését bármely okból megtagadja, azaz jelen szerződés meghiúsul - különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény és a Ptk. 2025.01.16-tól hatályos vonatkozó jogszabályi rendelkezéseire -, úgy Felek kötelezettséget vállalnak a jelen szerződés ennek megfelelő módosítására. Amennyiben Felek Okiratszerkesztő ügyvéd értesítését követő 8 napon belül ezen a szükséges szerződésmódosítást, vagy szükséges módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt új szerződést nem írnak alá, úgy a szerződés aláírását megtagadó személy napi 10.000,- Ft kötbér fizetésére köteles. Felek megállapodnak abban és rögzítik, hogy jelen szerződéstől elállásnak nincs helye. A szerződés egyes rendelkezéseinek érvénytelensége az egész szerződést nem teszi érvénytelenné.
9. A Felek jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes földhivatali osztály előtti eljárásban a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzése, Vevő tulajdonjogának bejegyzése és Eladók tulajdonjogának törlése iránti eljárásban, az illetékes önkormányzat polgármesteri hivatala előtti közzétételi eljárásban, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv és Helyi Földbizottság előtti jóváhagyási eljárásban – amely kiterjed a szerződés mezőgazdasági igazgatási szervhez való benyújtására, a szükséges kérelem Felek helyett és nevében való aláírására is, valamint a szerződés esetleges javítására –, és Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a visszerthes vagyonátruházási illeték kiszabása iránti eljárásban jogi képviselőjük ellátásával a Csvila Ügyvédi Irodát (6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.; okiratszerkesztő ügyvéd: Dr. Csvila István, KASZ: 36058615) bízzák és hatalmazzák meg, mely megbízást és meghatalmazást az Ügyvédi Iroda jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglaltakat egyben ügyvédi tényvázatnak tekintik.
10. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Földet jelen szerződés földhivatali benyújtásáig és Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének széljegyre kerüléséig nem terhelik meg.
11. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Szegedi Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzata alapján ügyfeleit ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni, és amennyiben ezt szükségesnek látja, az adatokat az IM illetőleg a KEKKH által működtetett rendszeren keresztül ellenőrizni. Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben az ellenőrzéshez nem járulnak hozzá, úgy az ügyvéd a közreműködését megtagadni köteles. Szerződő felek jelen okirat aláírásával a szükséges ellenőrzéshez és személyes okmányaik fénymásolásához külön is hozzájárulnak.

12. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott egyéb kérdések tekintetében a Felek között a mindenkor hatályos törvényi rendelkezések, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) irányadók.

Felek jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Szeged, 2026. július 22.



Kismárton Anikó
Eladó I.

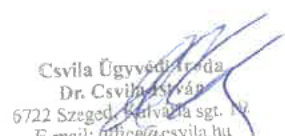


Kismárton György
Eladó II.



Dr. Csigi Ágoston János
Vevő

Dr. Csvila István ügyvéd (Csvila Ügyvédi Iroda, 6722 Szeged, Kálvária sgt. 19., KASZ szám: 36058615) ellenjegyzem Szegeden, 2026. július 22. napján:



Csvila Ügyvédi Iroda
Dr. Csvila István
6722 Szeged, Kálvária sgt. 19.
E-mail: office@csvila.hu
Mobil: 06-20/371-1122
KASZ: 36058615