

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Baranya Vármegyei Földhivatal	
Iktatószám:	J 4577
Érkeztető szám:	2026 AUG 17.
Érkezett:	Melléklet:
Szervezeti egység: anyja neve: I Cím: Hunyadi utca 7. szám alatt	

I. Eladó: Brubel János Jenőné szül.: Reichl Anna Rozália,
 személyi száma: , adószáma: ,
 lakos.

címe: 7737 Székelyszabar, Hunyadi utca 7. szám alatt

II. Vevő: Milaskics Zoltán szül.: Milaskics Zoltán

anyja neve:

személyi száma:

, adószáma: ,

címe: 7700 Monacs, Káposztáskert utca 8. szám alatt

lakos földműves (földműves azonosítója: 54069/2023, kamarai azonosítója: nincs).

1. A szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó **eladja** a vevőnek (átruházza a vevőre), míg a vevő az eladótól **megvásárolja** a következő ingatlan tulajdonjogát:
 - Székelyszabar, Zártkert, 728 helyrajzi szám alatt szántó megnevezésű 0 ha 1849 m² területű és 5,94 AK értékű (1 minőségi osztály) ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát (a tulajdoni lapon II. rész 4. pont alatti bejegyzés alapján) **150 000** (egyszázötvenezer) forint vételárért.
2. A tulajdoni lapon terhelő bejegyzések a III. rész 1. pont alatt nincs.
3. A szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pontban írt vételárat az eladó **következő** számlájára kell **utalni** azt követő **három napon belül**, hogy a földügyi hatóság a végleges adásvételi szerződést jóváhagyta és annak határozatnak a kézbesítése megtörtént: az eladónak az ő **50400096-11043742-00000000** számlájára. A vételár ekként történő teljesítése az eladó kezéhez való fizetésnek fog minősülni.
4. A szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan **birtokbavétele** (birtokátruházás) a **teljes vételár megfizetését követő nap** lesz. A birtokbaadástól kezdve a vevő szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit, továbbá azt a kárt, aminek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. A szerződő felek megállapodnak, hogy az átruházott tulajdonjogok tekintetében az eladó **fenntartja** tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig. A szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy az eladó fent 1. pont alatt megjelölt tulajdonjogai tekintetében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog be legyen jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba **2027.02.15. napjáig**. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog szerinti bejegyzés ranghelyén kell bejegyezni. Ekkor az eladó 1. pontban írt 1/1 tulajdonjoga **törölve** lesz és a vevő **1/1 tulajdonjoga adásvétel jogcímén** be lesz jegyezve a II. rész alatt.
6. Az eladó és a vevő **ügyvédi letétbe** helyezték a **tulajdonjog bejegyzési engedélyt** a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél. Az ügyvéd előtt bármelyik szerződő fél jogosult és köteles igazolni a teljes vételár megfizetését (banki igazolással), amely alapján az ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket benyújtani a Földhivatalba.
7. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok.
8. Az eladó **szavatosságot vállal** azért, hogy a most átruházott ingatlan tulajdonjogi illetőségeket per-, teher- és igénymentesen szerezheti meg a vevő.
9. A szerződő felek **megbízák és meghatalmazzák** Dr. Szende Csaba ügyvédet (7700 Mohács, Dózsa György utca 2. 1. emelet 3. - 69/301-783 - drszcs@gmail.com) azzal, hogy az illetékes **Földhivatal**, a jelen szerződést **jóváhagyó hatóság**, az illetékes **jegyző** előtt nevükben teljes jogkörrel eljárjon a jelen szerződésből eredő ingatlan-nyilvántartási változások átvezetése, a szerződés kifüggesztése és hatósági jóváhagyása iránti és az ezekhez kapcsolódó eljárásban és ennek során az esetleges elírást, számítási hibát kijavítsa. Dr. Szende Csaba ügyvéd ezt a megbízást **elfogadja**, amit a jelen szerződés aláírásával fejez ki.
10. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékes Földhivatal címükre már nem küldi meg határozatát. Ezért a szerződő felek az eljáró ügyvéd irodájában vehetik azt át előre egyeztetett időpontban. A szerződő felek tudomásul veszik és elfogadják, hogy a jelen okirat szerkesztésére és az ahhoz kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló ügyvédi megbízási szerződés tartalmi elemeit az okiratot szerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett jelen szerződés tartalmazza. A szerződő felek által előadottak tekintetében az ügyvédet felelősség nem terheli. A szerződő felek adatait a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és az EU Általános 2016/679. számú Adatvédelmi Rendeletének („GDPR”) megfelelően kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A szerződő felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket arról, hogy a szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél: a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt az „igazolvány”) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot („ellenőrzés”). Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a felek előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A felek az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen szerződés

okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság részére adhatja ki. A felek kijelentik, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az eladó részére az adóról, míg a vevő részére a fizetendő vagyonszerzési illetékről és az illetékkedvezményeiről **megfelelő tájékoztatást adott**, amit a felek tudomásul vettek.

11. A vevő **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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Abban az esetben, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforg. tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket **vállalja**.
12. A 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdés alapján kijelenti a vevő, 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**). A (2) bekezdés értelmében kijelenti a vevő, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdésre figyelemmel kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektár mértéket a jelen tulajdonszerzéssel sem éri el (**földszerzési maximum**). A (2) bekezdés alapján kijelenti a vevő, hogy - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - **sincs 1200 hektár mértékű földje a jelenleg megszerzettel együtt (birtokmaximum)**.
14. A vevő **elővásárlási joga: 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e)** pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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.
15. A 2013. évi CXXII. törvény 20. § (1) bekezdés i) pontja szerint **elővásárlási jog nem áll fenn** az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves vevő által jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett - függetlenül ezen szerzés vagy szerzések tulajdonjogának jelen szerzéskor való fennállásától vagy már fenn nem állásától - föld összes területével együtt összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó, szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő, kizárólagos tulajdonban álló és a használati jogosultság harmadik személy javára történt átengedésével nem érintett földrészlet megszerzése. A vevő kijelenti, hogy **megfelel** mindkét ingatlan tekintetében ennek a követelménynek.
16. A vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal **nem** rendelkezik.
17. A fent megnevezett ingatlan tekintetében **jelenleg nincs érvényes és hatályos földhasználatot biztosító szerződés**. A tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati **szerződés** vagy többlethasználati **megállapodás nem érinti** (Földforgalmi Tv. 15/A. (1) bekezdése).

A fent írt szerződő felek ezt a szerződést elolvasás és megértés után, akaratukkal egyezőként aláírták. Kelt: **Mohácson, 2026.08.08.** napján.

Brubel János Jenőné eladó

Milaskics Zoltán vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS - Ellenjegyzem Mohácson, 2026.08.08. napján ezt a saját közreműködésemmel létrehozott okiratot, mert a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, továbbá az okiratban megjelölt felek az iratot előttem aláírták, illetőleg aláírásukat előttem saját kezű aláírásuknak ismerték el.
Dr. Szende Csaba ügyvéd, irodavezető - KASZ: 36069418.

Kifüggesztés időpontja:	2026.09.04
Közlés kezdő napja:	2026.09.05
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:	2026.10.05
Ez a határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	2026.10.06

Himesháza, 2026.09.04.



Dr. Szende Csaba ügyvéd
7700 Mohács, Dózsa Gy. út 2. I. em. 3
Tel.: 06-78 301-783
Adószám: 18314339-1-02
KASZ: 36069418
e-mail: drszende@gmail.com