

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztályánál 2026.09.04. Nyilvántartásba vételre nyújtott be a határidő első napján: 2026.09.05., utolsó napján: 2026.10.05. Ez a határidő lejárt. Az elektronikus értesítések megküldéséről.



1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály	
Adás id.:	2026. 10. 24.
A. szám:	571415
Időpont:	Melléklet:

mely létrejött egyrészről:

- o Szabó Tamás (sz.n.: , a.n.: , adóazonosító jele: 2900 Komárom,
Jókai tér 7. 1/3. szám alatti lakos
- o Szabó Tamásné (születési neve: a.n.: , születési hely, idő:
adóazonosító jele:) 2900 Komárom, Jókai tér 7. 1/3. szám alatti lakos

mint eladók (a továbbiakban: Eladók),

másrészről:

- o Osbáth Gyula (születési neve: , anyja neve: SZ.:
, személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
2903 Komárom, Koppányvezér út 108. szám alatti lakos,

mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1./ Eladók eladják, a Vevő pedig 1/1 arányú tulajdoni hányadban megvásárolja az Eladók 1/2-1/2 tulajdoni arányú tulajdonában álló:

- Acs zártkert 6528 hrsz-ú, 845 m² térmértékű, 2,49 AK értékű, 3. minőségi osztályú szőlő és gazdasági épület művelési ágú ingatlant.
- Acs zártkert 6529 hrsz-ú, 904 m² térmértékű, 2,29 AK értékű, (a. kert művelési ágú, 1,05 AK értékű 4. minőségi osztályú és b. szőlő művelési ágú, 1,24 AK értékű, 3. minőségi osztályú) ingatlant.

2./Szerződő felek megállapítják, hogy 1./ pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapja a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom) által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a jelen szerződés aláírásának napján széljegyet nem tartalmaz. Az ingatlanok tulajdoni lapjának III. részén bejegyzés nem szerepel.

Az Eladók egyebekben feltétlenül szavatolnak a szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlanok, jelen szerződés tekintetében a per-, teher- és igénymentességéért. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok a jelen szerződésben megjelöltekén kívül kizárólagos – harmadik személy által nem korlátozott – tulajdonaik, elidegenítési- és terhelési tilalom alatt nem állnak. Az ingatlanokat egyebekben sem adó, sem adók módjára behajtható köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli.

3./Szerződő felek az 1. pontban megjelölt ingatlanok ellenértékét egybehangzó akaratnyilatkozattal egybefoglalt vételáron **5.500.000.- (Ötmillió-ötszázezer) Ft-ban** jelölik meg. A teljes vételárát Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette Eladók részére átutalás útján, mely tényről Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismernek és nyugtáznak. Eladók kijelentik, hogy Vevővel szemben további vételár iránti igényt nem támasztanak.

Az egyes ingatlanok vételárát a Földforgalmi tv. 8/A. §-ban meg az alábbiak szerint határozzák meg a felek:

- o Acs zártkert 6528 helyrajzi számú ingatlan vételárát 5.000.000-(Ötmillió) Ft-ban
- o Acs zártkert 6529 helyrajzi számú ingatlan vételárát 500.000-(ötszázezer) Ft-ban

Szabó Tamás
Eladó

Szabó Tamásné
Eladó

Osbáth Gyula
Vevő

Dr. Farkas Róbert
jegyző
KASZ/2025/806

A felek megállapítják, hogy az Ács zártkert 6528 hrsz-ú, valamint az Ács zártkert 6529 hrsz-ú ingatlan részben ugyan szőlő művelési ágban van nyilvántartva, de a valóságban az ingatlanon lévő szőlő ültetvény mértéke nem éri el a Földforgalmi tv. 5. § 27. pontjában megjelölt mértéket így ezen művelési ág vonatkozásában nem kellene alkalmazni a Földforgalmi tv. 8/A. (3) bekezdését. Felek megállapítják ugyanakkor, hogy az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz külön alrészletet a szőlő művelési ág tekintetében, csak a teljes térmértéket, így eleget kívánnak tenni a jogszabályi kötelezettségeknek.

A felek megállapítják ugyanakkor, hogy az Ács zártkert 6528 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában alkalmazni kell a Földforgalmi tv. 8/A. (3) bekezdését. Ennek megfelelően a felek a föld értékét 150.000,-(Százötvenezer) Ft-ban, a szőlő, mint ültetvény értékét 50.000,-(Ötvenezer) Ft-ban a gazdasági épület (felépítmény) értékét 4.800.000,-(Négymillió-nyolcszázezer) Ft-ban jelölik meg a felek.

A felek megállapítják, hogy az Ács zártkert 6529 hrsz-ú ingatlan részben ugyan szőlő művelési ágban van nyilvántartva, de a valóságban az ingatlanon lévő szőlő ültetvény mértéke nem éri el a Földforgalmi tv. 5. § 27. pontjában megjelölt mértéket így ezen művelési ág vonatkozásában nem kellene alkalmazni a Földforgalmi tv. 8/A. (3) bekezdését. Felek megállapítják ugyanakkor, hogy az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz külön alrészletet a szőlő művelési ág tekintetében, csak a teljes térmértéket, így eleget kívánnak tenni a jogszabályi kötelezettségeknek.

A felek megállapítják ugyanakkor, hogy az Ács zártkert 6529 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában is alkalmazni kell a Földforgalmi tv. 8/A. (3) bekezdését. Ennek megfelelően a felek a föld értékét 200.000,-(Kétszázezer) Ft-ban, a szőlő, mint ültetvény értékét 300.000,-(Háromszázezer) Ft-ban jelölik meg a felek.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokat egyszerre és együttesen (dologösszességként) kívánják értékesíteni, még a vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat ekként azaz egyszerre és együttesen (dologösszességként) kívánja megvásárolni.

4./Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tulajdonjoga Vevő javára, adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban bejegyeztessék, az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Vevő az ingatlanokat a szerződéskötés előtt megtekintette, és azokat e megtekintett állapotukban vásárolta meg.

A szerződés tárgyát képező ingatlanok földhasználat alatt nem állnak.

Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kéri, hogy az 1.) pontban körülírt Ács zártkert 6528 hrsz-ú ingatlan eladók nevén álló tulajdoni illetőségeire, azaz mindösszesen 1/1-ed arányú tulajdoni hányadra és az Ács zártkert 6529 hrsz-ú ingatlan eladók nevén álló tulajdoni illetőségeire, azaz mindösszesen 1/1-ed arányú tulajdoni hányadra vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

5./Megállapodnak a felek, hogy Vevő jelen szerződés hatályosulásának napján jogosult 1. pontban részletesen körülírt ingatlanok birtokába lépni (bocsátani), és az átadás napjától kezdve szedheti azok hasznait és viseli terheiket.

6./ Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok rendeltetésszerű használatával kapcsolatosan felmerülő díjak és egyéb költségek viselésére Vevő a tényleges birtokbaadás időpontjától köteles a jelen szerződés 5. pontjában megjelöltek szerint.

Szabó Tamás
Eladó

Szabó Tamásné
Eladó

Isbáth Gyula
Vevő

Dr. Harkas Roland
Ügyvéd
KASZ: 60059806

7./ A tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek, és illeték a Vevőt terheli.

Szerződő felek megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 10 § (2) bekezdése alapján a Vevő tulajdonszerzésének akadályja nincs tekintettel arra, hogy a Vevő nem minősül földművesnek, azonban a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian állampolgárok.

Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokkal összefüggésben nem kötöttek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:65. §-ának hatálya alá tartozó házassági vagyoni jogi szerződést. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra vonatkozóan bizalmi vagyonkezelési szerződést nem kötöttek, illetve az ingatlanokat nem bizalmi vagyonkezelési szerződés alapján szerezték.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nem esik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. § -ba foglalt korlátozás alá. Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy az elidegenítést, illetve a tulajdonszerzést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §, valamint a 19. § korlátozza. A vevő nem rendelkezik a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási joggal.

Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint a 2013. évi CCXII. tv. 3.§-a alapján a földforgalmi törvényre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, arra a földrésztetlekre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik. Ennek megfelelően a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben foglaltak szerint az adásvételi szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az illetékes jegyzővel.

Szerződő felek tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, hogy a jelen szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

A jelen szerződés hatályosulása csak azt követően következhet be, ha és amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint szükség szerint a helyi földbizottság az adásvétel létrejöttéhez hozzájárul.

Felek egyezően adják elő, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 14/A. §-a alapján kijelentik, hogy a jelen szerződéses jogviszonyra nem kell alkalmazni a 13. § (5), valamint a (6) bekezdését.

Vevő kijelenti, hogy vállalja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, hogy földhasználatát 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 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

Szabó Tamás
Eladó

Szabó Tamásné
Eladó

Ősbáth Gyula
Vevő

Dr. Fűzfő Roland
ügyvéd
KASZ: 36059806

Vevő kijelenti, hogy kötelezettséget vállal a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és kijelenti továbbá, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 15/A.§-ban megjelöltek szerint nyilatkozva a felek megállapítják, hogy az ingatlanokon nincs jelenleg fennálló haszonbérleti szerződés.

Vevő kijelenti, hogy a megszerezni kívánt termőfölddel együtt sem éri el a tulajdonában lévő termőföldek területe a 300 hektárt. Kijelenti, az Inyvr. 42 §.a alapján, hogy nem rendelkezik hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány tulajdonnal.

Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha

a) azok egymással szomszédosak,

b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója

ba) az eladó vagy

bb) legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

c) a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bekezdés c) pontja vagy 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti értékesítés esetén a földek azonos hagyatékhöz tartoznak.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megvásárolni kívánt és fentebb részletesen megjelölt eladók tulajdonában lévő ingatlanok egymással szomszédosak.

9./ Ezen adásvételi szerződés 7 egymással szó szerint megegyező (eredeti) példányban készült, melyből aláírás után az Eladót egy példány illeti, a többi példány pedig a Vevőt illeti.

A felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelen szerződést jóváhagyólag aláírják, és kérik a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Komárom), hogy a Vevő tulajdonjogát a jelen szerződés 1.) pontjában megjelölt ingatlanokra az ott megjelölt tulajdoni hányadban, adásvétel jogcímén jegyezze be, az eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával **meghatalmazzák** eljáró ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy az Ács zártker 6528 hrsz-ú és az Ács zártkert 6529 hrsz-ú ingatlan 1/2-1/2-ed arányú eladói tulajdonjogok vevő javára történő bejegyzése, egyben eladói tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartási törlése érdekében képviselőüket lássa el, mely meghatalmazás az ingatlan-nyilvántartási kérelem-formanyomtatvány és a bejegyzés alapjául szolgáló magánokirat, valamint a B400 adatlap elektronikus úton való benyújtására, javítására is kiterjed. Eljáró ügyvéd meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Szabó Tamás
Eladó

Szabó Tamásné
Eladó

Göbain Gyula
Vevő

Dr. Farkas Roland
Ügyvéd
KASZ: 36059806

Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az I. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza. Szerződő felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Alulírottak tudomásul veszik és elfogadják, hogy az iratokban a jogszabályban előírt, illetve az ingatlan - nyilvántartás adattartalmát meghaladó személyes adat kerül feltüntetésre és a személyes adatok okiratokban való feltüntetéséhez való hozzájárulásuk egyben azt is jelenti, hogy az ingatlan - nyilvántartás nyilvánosságának elve alapján bárki számára megismerhetővé válnak. Alulírottak a jelen bekezdés szerinti felhasználáshoz hozzájárulnak. Alulírottak tudomásul veszik, hogy jelen szerződéses jogüggyellett összefüggésben személyes adatok kerülnek az Ügyvédi Iroda birtokába. Alulírottak tudomásul veszik és elfogadják, hogy ezen adatok kezelése a jelen szerződés és az azzal érintett jogüggyellett, valamint a jelen szerzőséhez és az azzal érintett jogüggyelthez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítéséhez szükségesek, és ennek megfelelően kerülnek felhasználásra.

Alulírottak elfogadják, hogy az adatok kezelésére az Ügyvédi Irodának megfelelő jogi érdeke van. Alulírottak hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a jogszabályon alapuló adatkezelés, vagy a megfelelő jogi érdek bármilyen okból kifolyólag nem lenne megállapítható, az Ügyvédi Iroda a jelen szerződéssel érintett jogüggyellett teljesítésével összefüggésben a birtokába került személyes adatokat jelen szerződés és az azzal érintett jogüggyellett keretein belül korlátozás nélkül kezelje. Az érintettek kérelmezhetik a rájuk vonatkozó adatokhoz való hozzáférést, azok helyesbítését. Az adathordozhatóság jog a jelen jogviszonyban nem értelmezhető.

A jelen jogviszonyban automatikus döntéshozatalra és profilalkotásra nem kerül sor. A személyes adatokat az érintettek bocsátották rendelkezésre. A személyes adatok szolgáltatásának kötelezettsége az Inyvt. és a Ptk. rendelkezésein alapul, annak elmaradása esetén a szerződés nem jöhet létre érvényesen, illetőleg az nem nyerhet bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba. Az érintett az adatkezelés kapcsán a NAIH (1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c) előtt kezdeményezett panasszal élhet, vagy peres eljárást kezdeményezhet a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerint illetékes törvényszék előtt. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződésben nem rendezett kérdésekben a Ptk. és a Földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Felek a szerződés elkészítésével és a földhivatali főosztály, valamint az illetékes földhivatali osztály előtti bejegyzés iránti eljárással meghatalmazzák a Farkas Ügyvédi Irodát (2900 Komárom, Czuczor Gergely u. 10.) és a képviselőjében eljáró dr. Farkas Roland ügyvédet. Eljáró ügyvéd a megbízást a 2017. évi LXXVIII. (Ügyvédi törvény) 34.§ (2) bekezdésében megjelöltek szerint elfogadja. A felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a jelen szerződést jóváhagyólag írják alá, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadták.

Komárom, 2026. július 15.

Szabó Tamás
Eladó

Szabo Tamásné
Eladó

Osbáth Gyula
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Komáromban, 2026. július 15. napján:

Dr. Farkas Roland
ügyvéd
KASZ: B6059806

