



Dr. Fodor Enikő
egyéni ügyvéd

Földművelésügyi és Élelmiszerügyi Minisztérium	
Földművelési Főosztály	
2026 OKT 05.	

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről:

- **Németh Béla** (születési családi és utóneve: Németh Béla, születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , személyazonosító igazolvány száma:) 7100 Szekszárd, Herman Ottó utca 31. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint tulajdonjog eladó (továbbiakban: Eladó), másrészről:

- **Mutzner Werner Walter** (születési családi és utóneve: Mutzner Werner Walter, születési helye és ideje: , anyja neve: , személyazonosító igazolvány száma: , nemzeti nyilvántartási szám: , 3500 Hasselt, Belgium Nicolaas Theelenstraat u. 3. szám alatti lakos, belga állampolgár, mint tulajdonjog vevő (továbbiakban: Vevő) (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi C. törvény 8. § (1) bek b) pontja és a 35 § (1) bek. aa) pontja alapján a polgárok személyi adatainak és lakcímének a nyilvántartásáról szóló törvény hatálya alá nem tartozó természetes személy azonosítására az állampolgársága szerinti úti okmányában feltüntetett természetes személyazonosító adatait, valamint értesítési címét és állampolgárságát szükséges feltüntetni) mindösszesen: Felek vagy Szerződő Felek között az alulírott helyen és napon a következők szerint:

1. Szerződő Felek nyilatkozata és az E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat – szerint II/3. sorszám alatt Németh Béla eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Szekszárd, zártkert, 9937/4 helyrajzi számú**, 3. minőségi osztályba tartozó, 1028 négyzetméter területű és 10,72 AK értékű „Szőlő és gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlan.

Agreement for the Purchase and Sale of Agricultural Land

concluded by and between:

- **NÉMETH Béla** (family and given name at birth: NÉMETH Béla, place and date of birth: , mother's maiden name: , personal identification number: , tax identification number: , personal identification document number: , home address: H-7100 Szekszárd, Herman Ottó utca 31., Hungarian citizen), as the seller of ownership (hereinafter: Seller), and:

- **MUTZNER WERNER Walter** (family and given name at birth: MUTZNER WERNER Walter, place and date of birth: , mother's maiden name: , personal identification document number: , national registration number: , home address: 3500 Hasselt, Belgium Nicolaas Theelenstraat u. 3, Belgian citizen), as the buyer of ownership (hereinafter: Buyer) (pursuant to Section 8 (1) (b) and Section 35 (1) (aa) of Act C of 2021 on the Land Register, the identification data of the natural person as specified in the travel documents, as well as the natural person's notification address and citizenship, shall be used to identify the natural person not subject to the act on the register of citizens' personal data and home addresses), hereinafter jointly referred to as: Parties or Contracting Parties, on the date and at the place below subject to the following terms and conditions:

1. Pursuant to the Contracting Parties' statement and point II/3 of the full copy of the e-certified title deed, NÉMETH Béla, Seller, is the sole owner of the 1028 square metre real estate property **registered under lot number 9937/4 in a gardening zone of Szekszárd** as a "vineyard and farm building," classified in quality class 3 as having a gold crown value of 10.72 AK.

[1]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lap adataiban jelen megállapodás aláírásakor változás nincs, valamint elintézetlen széljegy sincs. A fenti ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó nyilatkozik arról, hogy a tulajdoni lap a tényleges és valós tulajdoni viszonyokat tartalmazza. Eladó kijelenti, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívül harmadik személynek az ingatlanra tulajdoni, vagyonközösségi vagy egyéb más igénye nem áll fenn. A szomszédokkal a telekhatárt érintő vita vagy egyéb más vitatott, függő kérdés nincs. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan minden lényeges tulajdonságát a Vevő elé tárta, semmi olyan körülményt, amely az ingatlan használhatóságát, értékét befolyásolná el nem hallgatott. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibában nem szenved, azért szavatol. Vevő az ingatlant kellő körültekintéssel megtekintette, annak használhatósági jellemzőivel tisztában van. Az esetleges hibás teljesítésre, és a kellékszavatossági igényekre a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szakaszai az irányadóak, amelyekről az okiratot szerkesztő ügyvédtől a Szerződő Felek tájékoztatást kaptak. A tulajdonjog átruházása és a birtokátruházás akadályba nem ütközik. Az ingatlan cég vagy egyéb más jogi személy, szervezet székhelyéül, telephelyéül, fióktelephelyéül nem szolgál. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 15/A. §-ára is figyelemmel Eladó kijelenti, hogy az ingatlant érintően hatályos, vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződést nem kötött és arról sincs tudomása, hogy más személy ilyet kötött volna. A földterületet többtelehasználati megállapodás sem érinti.

2. Vevő az ingatlan aranykorona értékére és minőségi osztályára figyelemmel a vételárat arányosnak tartja. Mindezek alapján állapodtak meg a Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés megkötésében az alábbiak szerint:

The Seller declares that no changes have taken place to the title deed and there are no pending marginal notes as at the execution of the present Agreement. The above property is free from all lawsuits, encumbrances, and claims. The Seller declares that the title deed reflects the current and actual ownership data. The Seller declares that no third parties have any claims pertaining to the property as regards ownership, community property, or in any other form, which claim is not registered in the land register. There are no disputes or any other disputed, pending issues with neighbours regarding the boundaries of the land. The Seller declares that he has informed the Buyer of all of the property's significant features and has not withheld any circumstances that would affect the utility or value of the property. The Seller declares and warrants that the property is free from any hidden defects. The Buyer has displayed due circumspection in inspecting the property and is aware of the features of the utility thereof. The relevant provisions of the Civil Code are governing as regards any possible faulty performance and liability for defects, of which the Contracting Parties have been informed by the drafting lawyer. There are no obstacles to the transfer of ownership and the transfer of possession. The property does not serve as the registered seat, site, or branch office of any companies or other legal entities. Also in light of Section 15/A of Act CXXII of 2013 on Transactions in Agricultural and Forestry Lands (Land Transactions Act), the Seller declares that he has not concluded any land use agreements pertaining to the property that are currently effective or that have not yet entered into effect, and has no knowledge of any other persons having concluded such an agreement. The land is not subject to an agreement on the use of shared property.

2. The Buyer considers the purchase price to be commensurate in light of the property's gold crown value and quality class. Based on all of the above, the Contracting Parties have agreed on the conclusion of the present Purchase and Sale Agreement as set out below:

[2]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.





Dr. Fodor Enikő
egyéni ügyvéd

2.1. Fent nevezett Eladó ezennel adásvétel jogcímén eladja a fent nevezett Vevőnek a Szekszárd, zártkert, 9937/4 helyrajzi számú, 3. minőségi osztályba tartozó, 1028 négyzetméter területű és 10,72 AK értékű „Szőlő/ és gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlan egészét a megtekintett jelen állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított 6.350.000,- Forint, azaz hatmillió-háromszázötvenezer Forint vételárért.

2.2. Fent nevezett Vevő az Eladótól adásvétel jogcímén a Szekszárd, zártkert, 9937/4 helyrajzi számú, 3. minőségi osztályba tartozó, 1028 négyzetméter területű és 10,72 AK értékű „Szőlő és gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlan egészét a megtekintett jelen állapotában, per-, teher- és igénymentesen, a kölcsönösen kialakított 6.350.000,- Forint, azaz hatmillió-háromszázötvenezer Forint vételárért megveszi, akként, hogy Vevő lesz az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy az ingatlanon található szőlő művelési ágú területre külön vételárát nem határoznak meg, tekintettel arra, hogy annak kiterjedése nem haladja meg az 1500 m², így annak értéke a földterület fent megjelölt vételárának részét képezi, azaz a vételáron belül a gazdasági épület értéke 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió Forint, míg a földterületé 1.350.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázötvenezer Forint.

3. Vevő a szerződésbeli ingatlanon adásvétel jogcímén per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerez, a Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjog szerzéséért az Eladó jogszavatossági felelősséggel tartozik.

2.1. Under the legal title of a purchase and sale, the Seller specified above sells to the Buyer the entirety of the 1028 square metre real estate property registered under lot number 9937/4 in a gardening zone of Szekszárd as a “vineyard and farm building,” classified in quality class 3 as having a gold crown value of 10.72 AK, in the state in which it was inspected, free of all lawsuits, encumbrances, and claims, for the purchase price of HUF 6,350,000 (i.e. six million three hundred fifty thousand Hungarian forints) mutually agreed upon by the Parties.

2.2. Under the legal title of a purchase and sale, the Buyer specified above buys from the Seller the entirety of the 1028 square metre real estate property registered under lot number 9937/4 in a gardening zone of Szekszárd as a “vineyard and farm building,” classified in quality class 3 as having a gold crown value of 10.72 AK, in the state in which it was inspected, free of all lawsuits, encumbrances, and claims, for the purchase price of HUF 6,350,000 (i.e. six million three hundred fifty thousand Hungarian forints) mutually agreed upon by the Parties, with the proviso that the Buyer will be the property’s sole owner.

The Contracting Parties expressly agree that they do not specify a separate purchase price of the part of the property classified as a vineyard in light of the fact that the size thereof does not exceed 1500 m²; accordingly, the value thereof forms part of the purchase price for the land as specified above, i.e. within the purchase price, the value of the farm building is HUF 5,000,000 (i.e. five million Hungarian forints) and the value of the land is HUF 1,350,000 (i.e. one million three hundred fifty thousand Hungarian forints).

3. The Buyer obtains ownership of the property subject to the present Agreement free of all lawsuits, encumbrances, and claims, and the Seller bears liability for the fact that the Buyer can obtain such ownership free of lawsuits, encumbrances, and claims.

[3]

*Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.*





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

4. Vevő a fenti vételár megfizetésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget, amelyben a Szerződő Felek megállapodnak:

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárat a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően haladéktalanul banki átutalással 6.350.000,- Forintot, azaz hatmillió-háromszázötvenezer Forintot megfizet utalással az eladó nevében nyilvántartott az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett számu bankszámlára. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az a megadott bankszámlán jóváírásra került.

5. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az 1. pontban körülírt Szekszárd, zártkert, 9937/4 helyrajzi számú, 3. minőségi osztályba tartozó, 1028 négyzetméter területű és 10,72 AK értékű „Szőlő/és gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlanra vonatkozóan, a Vevő kizárólagos tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez a hozzájáruló nyilatkozatát későbbi időpontban, az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidő elteltéig (ezen időtartamon belül pedig a teljes vételár kifizetésekor) feltétel nélkül és visszavonhatatlanul megadja. Eladó a fenti nyilatkozataikra is tekintettel kéri az eljáró illetékes Földhivatali Osztályt, hogy a Ptk. 6:216.§ (1)-(3) bekezdésére figyelemmel, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15) kormányrendelet 45.§-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog - fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezzen be és az eljárást függessze fel a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog - fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

4. The Buyer undertakes to pay the purchase price in accordance with the Contracting Parties' agreement as set out below:

The Buyer undertakes to pay, promptly following the approval of the agricultural administrative body, the entirety of the purchase price (HUF 6,350,000, i.e. six million three hundred fifty thousand Hungarian forints) by bank transfer to the Seller's bank account number 10300002-82600334-11503286 held at MBH Bank Nyrt. The Seller declares that payment to the bank account specified above shall be recognised as payment to his own hands. The transfer shall be considered as having been performed when it has been credited to the specified bank account.

5. By signing the present Purchase and Sale Agreement, the Seller undertakes the unconditional and irrevocable obligation to grant, unconditionally and irrevocably, his consent for the registration of the Buyer's sole ownership pertaining to the 1028 square metre real estate property registered under lot number 9937/4 in a gardening zone of Szekszárd as a "vineyard and farm building," classified in quality class 3 as having a gold crown value of 10.72 AK, as specified in point 1, at a later date, but no later than the expiry of the six-month time limit from the submission of the present Agreement to the real estate register (land register) (and, within such time limit, as at the payment of the purchase price in full). In light of the above statements, the Seller requests, in light of Section 6:216 (1) to (3) of the Civil Code and on the basis of the provisions of Section 48 (1) (a) of Act C of 2021 on Real Estate Registration (hereinafter: Real Estate Registration Act) and Section 45 of Government Decree 179/2023 (V. 15.) on the implementation of Act C of 2021 on Real Estate Registration, that the proceeding competent land registry department register the Buyer's right to reservation of title on the property title deed and suspend the proceedings until such time as the request for the registration of ownership is assessed, but until no later than six months following the submission to the real estate register of the request for the registration of the Buyer's right to reservation of title.

[4]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.





Dr. Fodor Enikő
egyéni ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidőtkövetően a széljegyen lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes földhivatali osztály határozatával elutasítja, amennyiben ezen időtartam alatt a bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd drfodoreniko90@gmail.com címére a teljes vételár bankszáman történő jóváírását követő haladéktalanul értesítést küld a vételár hiánytalan kifizetéséről. Az eladói értesítés elmaradása esetén a Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az eljáró ügyvéd felé. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges Tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt, amit az okiratszerkesztő ügyvédnél ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában, 4 példányban letétbe helyez azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd a vételár hiánytalan kifizetésének hitelt érdemlő igazolását követően haladéktalanul köteles a földhivatalhoz a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében benyújtani. Egyebekben a letétre az Eladó által megkötött letéti megállapodás az irányadó.

6. Eladó szavatol azért, hogy a birtokátruházásnak akadályja nincs. A szerződésbeli ingatlan birtokátruházása a termőföld adásvételével kapcsolatos hatósági eljárás befejezését követően nyomban, a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg megvalósul. A birtokbaadás/birtokátruházás az ingatlan megtekintett jelen állapotában, törvényes és természetes tartozékaival együtt történik, úgy és olyan állapotban, ahogy az jelenleg van. Vevő a birtokbaadástól húzza az ingatlan minden hasznát, attól kezdve viseli valamennyi terhet és a kárveszélyt.

7. A szerződéskötés költségeit, az ügyvédi munkadíjat, továbbá a földhivatali eljárási díjat a Vevő fizeti meg.

The Parties acknowledge that following the expiry of the 6 month time limit from the submission of the present Agreement to the land register, the competent land register department will, in a resolution, reject the request for the registration of ownership registered in the marginal notes if the consent for registration is not submitted by that time. The Seller undertakes to send a notification to the drfodoreniko90@gmail.com email address of the lawyer drafting and endorsing the present Agreement promptly following the payment in full of the purchase price to the specified bank account. If the Seller fails to provide notification thereof, the Buyer is also entitled to provide credible proof to the proceeding lawyer of the payment of the purchase price in full. The Seller undertakes to sign, at the same time as signing the present Purchase and Sale Agreement, the ownership registration consent form required for the registration of the Buyer's ownership, which the Seller will place in escrow at the drafting lawyer in 4 copies suitable for submission to the land registry, with the proviso that the lawyer, proceeding as escrow agent, shall submit the consent form to the land registry to have the Buyer's ownership registered promptly following receipt of credible proof of payment of the purchase price in full. In all other respects, the escrow shall be governed by the escrow agreement concluded by the Seller.

6. The Seller warrants that there are no impediments to the transfer of possession. Possession of the property subject to the present Agreement shall be transferred immediately following the completion of the official procedure pertaining to the purchase and sale of the agricultural land, simultaneously to the payment of the purchase price in full. The transfer of ownership/possession shall take place in regard to the current state of the inspected property, together with all legal and physical appurtenances, in the manner and condition in which it currently exists. Starting from the time of the transfer of possession, the Buyer receives all the benefits and bears all the burdens and risks associated with the property.

7. The Buyer shall bear the costs of the conclusion of the present Agreement, the legal fees, and the land registry procedural fee.

[5]

*Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.*





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

8. Szerződő Felek kijelentik, hogy Eladó nagykorú magyar állampolgár, míg Vevő belga nagykorú állampolgár, akik jognyilatkozattételi képességükben korlátozás alatt nem állnak.

9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földforgalmi törvény) 10. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tárgyát képező, **termőföldnek minősülő ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult,**

- a földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésére figyelemmel **földművesnek nem minősülő belföldi személyek és tagállami állampolgár** – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével, akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

- a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a **termőföld használatát másnak nem engedi át**, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja, egyúttal elismeri, hogy tájékoztatást kapott eljáró ügyvédtől arról, **hogy nem minősül a használat átengedésének**, ha a föld használatát földművesnek minősülő **közeli hozzátartozója**, vagy legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában, vagy közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25 %-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelő szervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át a földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésében foglaltak szerint,

- a földforgalmi törvény 14. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, azaz **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb **tartozása**, továbbá, hogy vele szemben a jelen jogügylettel történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

8. The Contracting Parties agree that the Seller is an adult Hungarian citizen and the Buyer is an adult Belgian citizen, neither of whom are subject to any restrictions in their capacity to make legal statements.

9. In full awareness of his criminal liability, the Buyer hereby declares that

- pursuant to Section 10 (1) of Act CXXII of 2013 on Transactions in Agricultural and Forestry Lands (Land Transactions Act), **he is entitled to obtain ownership of the property classified as agricultural land** and subject to the present Agreement,

- In light of Section 10 (2) of the Land Transactions Act, with the exceptions under paragraph (3), **domestic persons not qualifying as farmers and Member State citizens** may acquire ownership of land if the area of the land in his/her possession together with the area of the land to be purchased does not exceed 1 hectare.

- pursuant to Section 13 (1) of the Land Transactions Act, he **undertakes to not transfer the use of the agricultural land** to others and to use the agricultural land himself in compliance with his land use obligations, and furthermore undertakes to not use the agricultural land for any other purposes for a period of 5 years from the time of the acquisition of ownership, with the exceptions under paragraph (3), and acknowledges that he has been notified by the proceeding lawyer that **use shall not be considered as having been transferred** if the user of the land is farmer who is a **close relative**, is an agricultural production organisation in which he or his close relative has owned at least 25% for at least one year, or is a family agricultural business to which he transfers use pursuant to Section 13 (2) of the Land Transactions Act,

- he meets the conditions under Section 14 (1) and (2) of the Land Transactions Act, i.e. he has **no** outstanding **debts** for fees that were established in final documents pertaining to any previous land use arising from the performance of services due for land use and that he has not been found, within the 5 years previous to the acquisition of ownership via the present legal transaction, to have concluded any legal transactions aimed at circumventing restrictions on acquisition,

[6]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

- az ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek, továbbá a földforgalmi törvény 16. § (4) bekezdése szerint részarány-tulajdonnal sem rendelkezik.

9.1. A fentiekre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy Belgium állampolgára, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 5. § 24. pontja alapján tagállami állampolgárnak minősül.

10. A Szerződő Felek ezennel kijelentik, hogy jelen okiratba foglalt ügyleti akaratuk - a termőföld megszerzésére vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel összhangban - úgynevezett vételi ajánlatnak is minősül. A felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az 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 mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot.

11. Eladó a személyi jövedelemadó törvény irányadó szabályairól, Vevő a vagyonszerzési illetékről, illetve az idevonatkozó eljárásról tájékoztatást kaptak, amelyet tudomásul vettek.

12. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv idevonatkozó szakaszai, a földforgalmi törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

- he owns no partial shares pursuant to Section 42 of Government Decree 179/2023 (V. 15.) on the implementation of Act C of 2021 on the Land Register or pursuant to Section 16 (4) of the Land Transactions Act.

9.1. In light of the above, the Buyer declares that he is a citizen of Belgium and therefore qualifies as a Member State citizen pursuant to Section 5 point 24 of Act CXXII of 2013 on Transactions in Agricultural and Forestry Lands (Land Transactions Act).

10. The Contracting Parties agree that their transactional intent as set out in the present Agreement also qualifies as a purchase offer in line with the legislative provisions pertaining to the acquisition of agricultural land. The Parties agree that the Purchase and Sale Agreement shall be submitted to the agricultural administrative body for approval within 8 days of its execution by the Parties. Should the agricultural administrative body not reject the approval of the Purchase and Sale Agreement following its ex ante assessment, it shall issue an order on the suitability of the Agreement for notification via public notice and shall order such notification ex officio. The agricultural administrative body shall inform the Seller and the Buyer specified in the Purchase and Sale Agreement of its decision and shall send the Purchase and Sale Agreement to the clerk of the local government with competence according to the location of the land. The clerk shall notify, by way of a public notice, the beneficiaries who have a right of first refusal based on law or any agreement. The beneficiaries of the right of first refusal shall have 30 days to issue statements on accepting the Purchase and Sale Agreement, following which time limit such right will be considered forfeited.

11. The Seller has been informed of the governing rules of the Personal Income Tax Act and the Buyer of the duty on the acquisition of property, and both Parties on the applicable procedure, which information they have acknowledged.

12. Any issues not regulated by the present Agreement shall be governed by the relevant provisions of the Civil Code, the Land Transactions Act, and Act CCXII of 2013 on Certain Provisions and Transitional Rules Pertaining to Act CXXII of 2013 on Transactions in Agricultural and Forestry Lands.

[7]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

13. Együttesen jelen lévő Szerződő Felek ezennel az adásvételi szerződés aláírásával megbízzák Dr. Fodor Enikő egyéni ügyvédet (székhely: 7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25., KASZ száma: 36085249) ezen adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint meghatalmazzák az adásvételi szerződés jóváhagyásával kapcsolatban a tulajdonjog változással összefüggésben a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 5. (Szekszárd), valamint a NAV illetékes Tolna Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága Adóigazgatási Osztálya előtti illetékel kapcsolatos eljárásokban a jogi képviselőt ellátásával az ügyvédi törvény szerint azzal, hogy *a jogi képviselő nem terjed ki a NAV esetleges helyszíni eljárásra vonatkozó végzésének átvételére, a helyszíni eljáráson való részvételre és a Vevő ottani jogi képviselőtére, valamint nem terjed ki a fizetési meghagyás átvételére és a felek erről történő kiértékelésére.* Dr. Fodor Enikő egyéni ügyvéd nyilatkozik, hogy a megbízást elvállalom, a meghatalmazást elfogadom.

14. Felek az ügyvédi megbízás szempontjából a jelen szerződésben foglaltak ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek személyi adataikat személyes okmányaikkal igazolják, kijelentve, hogy azok teljesek és valósak, azonosításuk az eljáró ügyvéd által megtörtént. Az eljáró ügyvéd a személyes adatokat az idevonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezeli. A szerződő felek e szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) valamint az 14/2018. (VI. 25.) MÜK szabályzatban foglalt kötelezettségének eleget téve, személyazonosító okmányaikat lefénymásolja és adataikat a jelen szerződés szerkesztése, valamint a földhivatali bejegyzési eljárás során felhasználja. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják továbbá, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a személyazonosság ellenőrzése céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a MÜK szabályzatban megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

15. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés teljesíthetősége érdekében egymással együttműködnek és az ehhez szükséges nyilatkozatokat, esetleges szerződésmódosításokat haladéktalanul megteszik.

13. The Contracting Parties, together present, hereby commission Dr. FODOR Enikő, lawyer (registered seat: H-7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25., Bar Association ID: 36085249) to draft and endorse the present Purchase and Sale Agreement, and hereby commission her to provide legal representation in the procedure for the approval of the Purchase and Sale Agreement, for the change in ownership at the Tolna County Government Office, Land Registry Department, 5th Land Registry Division (Szekszárd), and for duties at the Hungarian Tax and Customs Administration's (NAV) competent Tolna County Tax and Customs Directorate, Tax Administration Office, with the proviso that such legal representation does not extend to receipt of any pertinent orders regarding the NAV's on-site proceedings, participation in or providing for legal representation at the Buyer's on-site proceedings, receipt of payment orders, and notifying the Parties thereof. I, Dr. FODOR Enikő, lawyer, hereby declare that I accept the assignment and the above power of attorney.

14. For the purposes of the lawyer's commission, the Parties also accept the contents of the present Agreement to be a statement of facts. The Contracting Parties certify their personal data by way of their personal documents and declare that those are true and entire. The proceeding lawyer has verified the identities of the Contracting Parties. The proceeding lawyer manages all personal data in accordance with the provisions of relevant legislation. By signing the present Agreement, the Contracting Parties grant their consent for the drafting lawyer to make photocopies of their personal documents and to process their data in the course of the drafting of the present Agreement and the registration in the land registry, in accordance with the provisions of Act LIII of 2017 (Anti-Money Laundering Act) and Regulation 14/2018 (VI. 25.) of the Hungarian Bar Association. By signing the present Agreement, the Contracting Parties furthermore certify that the proceeding lawyer has informed them of the purpose, method, and contents of the verification of personal identity, the obligation to refuse cooperation, and the reporting obligation under the regulation of the Hungarian Bar Association, as well as the processing of data identified in the course of such verification.

15. The Contracting Parties agree that they shall cooperate in the interest of the performance of the present Agreement and shall make all statements and any necessary amendments thereto that may be required.

[8]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.





Dr. Fodor Enikő

egyéni ügyvéd

16. A szerződő felek kijelentik, hogy ezen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, és a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyikőjüket sem, jogellenes fenyegetéssel, illetve tisztességtelen befolyással. A 9 számozott oldalból és 16 pontból álló adásvételi szerződést alulírott szerződő felek elolvasás után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében 7 eredeti példányban helybenhagyólag saját kezűleg írják alá és elismerik, hogy a szerződés 1-1 eredeti példányát az okiratszerkesztő ügyvédtől átvették.

A szerződés 4 példánya (köztük 1 példány biztonsági okmányon szerkesztett) kerül a közzétételi kérelemmel benyújtásra a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához, 1 példány okirat a készítő és ellenjegyző ügyvédnél marad.

Kelt Szekszárdon, 2026. szeptember 30. napján

Németh Béla
Eladó/Seller

Ellenjegyeztem és Szerkesztettem: Szekszárdon,
2026. szeptember 30. napján: dr. Fodor Enikő
ügyvéd – irodája székhelye: 7100 Szekszárd, Arany
János utca 23-25. KASZ száma: 36085249

Mutzner Werner Walter
Vevő/Buyer

I certify that I have drafted and endorse this
document: in Szekszárd on 30 September 2026:
dr. FODOR Enikő, lawyer, office address: H-7100
Szekszárd, Arany János utca 23-25. Bar Association
ID: 36085249

Közzététel időpontja: 2026. 10. 15

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

- első napja: 2026. 10. 16

- utolsó napja: 2026. 11. 16

(a határidő jogvesztő)

Levétel napja: 2026. 11. 17

DR. FODOR ENIKŐ

egyéni ügyvéd

KASZ:36085249

7100 Szekszárd, Arany János utca 23-25

Telefon: +36-30/966-6866

Adószám: 91385055-1-87

Elektronikus közzététel megtörtént.

Ügyszám: 1A. 1888 / 2026

Aláírás:

[9]

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján a felek minden oldalon levő kézjegye mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.
Pursuant to Section 43 (4) of Act LXXVIII of 2017 on the Activities of Lawyers, the Parties may forego initialling every page if the drafting lawyer binds the pages of the hard-copy document together in a manner that ensures it cannot be separated without causing damage.

