

IKTATÓSZÁM: K/420-1/2026. KORMÁNYHIVATALI PORTÁLON TÖRTÉNŐ
KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2026. 10. 20. Közzététel
KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 10. 21. FOGYVILÁTKOZAT MEGTÉTELE
NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS IRTÁSIIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026. 11. 19.
E HATÁRIDŐ FOGYVESZTŐ. LEVÉTEL: 2026. 11. —
BÁKOVSKÁRKAJAY, 2026. 10. 20.

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
tervezés idő:	2026. SZEP 18
t. szám:	521/551
l. szám:	
Melléklet:	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Geszler József (születési név: **Geszler József**) anyja neve:

„személyi azonosító jel: _____ adóazonosító je

Mór, Dózsa György utca 55.) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó1**)

születési hely, idő: _____

állampolgárság: magyar, lakóhely: 8060

valamint

Geszlerné Janni Mária Valéria (születési név

anyja neve: _____

születési hely, idő: _____

„személyi azonosító jel

adóazonosító jel: _____

állampolgárság: _____

magyar, lakóhely: 8060 Mór, Dózsa György utca 55.) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó2**)

(Eladó1 és Eladó2 a továbbiakban együtt: **Eladó**)

másrészről

Kiss Melitta (születési név:

anyja neve: _____

születési hely, idő: _____

személyi azonosító jel:

„adóazonosító je

állampolgárság: magyar, lakóhely: 2862

Aka, Petőfi Sándor utca 19., földműves nyilvántartásba vételét igazoló határozat száma:

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosító szám: _____

mint

vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum:

*Felek előzményként rögzítik, hogy egymással Székesfehérváron, 2026. június 5. napján adásvételi szerződést (a továbbiakban: **Előző Szerződés**) kötöttek a jelen szerződés tárgyát képező föld kizárólagos tulajdonjogának átruházása tárgyában. Felek rögzítik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jogkörben eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal 2026. július 20. napján meghozott 571248/4/2026. számú határozatával megtagadta az Előző Szerződést, amelyet a Felek külön okiratba foglalt megállapodásukkal a Ptk. 6:212. § (1) bekezdés szerint megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontottak azzal, hogy az Eladó mentesült az Előző Szerződés alapján megfizetett vételár visszafizetésének kötelezettsége alól. Felek Előző Szerződésben rögzített ügyleti akarata a megtagadás tényétől függetlenül változatlanul fennáll, amelyre tekintettel a jelen – javított tartalmú – szerződést kötik.*

I. A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal előtt vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Aka belterület 221/2** helyrajzi szám alatt felvett „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és „erdő” művelési ágú, összesen 2,0772 hektár területű és 2,84 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan Eladó 1/1 arányú (Eladó1 635/1000 és Eladó 365/1000 arányú) tulajdonát képezi (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Eladó az Ingatlan tekintetében fennálló tulajdonjogát a jelen szerződés aláírása napján lekért e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolta. Felek a tulajdoni lap együttes áttanulmányozását követően megállapítják és tényként rögzítik, hogy az terhet vagy egyéb bejegyzést nem tartalmaz. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher-, szolgálat- és igénymentes, azt adó, illetve adók módjára behajtható köztartozás, illetve közüzemi díjtartozás nem terheli. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról tudomása nincsen, az nem áll bírói zár alatt, illetve azon harmadik személynek a tulajdonjog átruházását korlátozó vagy gátló, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogosultsága nem áll fenn. Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a birtokbaadás időpontjáig az Ingatlant el nem idegeníti, harmadik személy használatába nem adja, biztosítékul nem köti le és egyéb módon sem terheli meg. Eladó tudomásul veszi, hogy a Vevő kizárólag tehermentes, földhasználati jogviszonnyal nem érintett tulajdont kíván szerezni.

3. Eladó kijelenti és szavatolja, egyúttal a Felek a földhasználati nyilvántartásból történt lekérdezés alapján megállapítják, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában, földhasználóra vonatkozó adatot a földhasználati nyilvántartás nem tartalmaz.
4. Felek rögzítik, hogy 2025. július 1. napjával hatályba lépett a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: **Hövtv.**), amely alapján a helyi önkormányzat jogosult helyi önkormányzati rendeletben meghatározni a törvényben meghatározott jogvédelmi eszközöket a helyi önzonosságának megvédelme érdekében. A helyi önzonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló 240/2025. (VII.31.) Korm. rendelet 16. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat az önkormányzati rendelettel bevezetett jogvédelmi eszközről a hivatalos honlapján – elsődlegesen a honlap kezdőoldalán vagy közvetlenül a kezdőoldalról elérhető aloldalon – tájékoztatást nyújt. Felek rögzítik, hogy Aka Község Önkormányzata ilyen rendeletet jelen szerződés aláírásáig nem alkotott, a honlapján nem tett közzé, így ilyen jogvédelmi eszköz alkalmazásával nem élt.

II. Vevő szerződéses nyilatkozatai

1. Vevő kijelenti, hogy Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül, a földműves nyilvántartásba vételéről szóló határozat számát a jelen szerződés tartalmazza. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében írtak szerint az Ingatlan tulajdonjogának általa történő megszerzésével együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő föld területnagysága a 300 hektárt, valamint a Földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében írtak szerint a birtokában lévő föld mennyisége a jelen okirattal megszerzett Ingattal együtt sem haladja meg az 1200 hektárt.
2. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésére figyelemmel jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingattat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Eladó a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltakra való tekintettel kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában.
3. Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdéseire figyelemmel kijelenti, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásai teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincsen, valamint vele szemben az Ingatlan megszerzését megelőző 5 éven belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet megkötésének ténye nem került megállapításra. Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése ba) pontjában foglaltakra való figyelemmel kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, illetve a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, valamint a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése bc) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül vele szemben véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.
4. Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel belföldi természetes személynek minősül.
5. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra való tekintettel kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
6. Vevő elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pont és 18. § (4) bekezdés b) pont szerinti ranghelyen mint olyan fiatal földműves, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja több mint 3 éve az adásvétel tárgyát képező föld közigazgatási határától közúton kevesebb mint 20 km távolságra fekvő településeken van. Vevő korábbi mezőgazdasági üzemközpontja Mór településen volt, a jelenlegi üzemközpontja pedig az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti településen van, ezáltal a Földforgalmi törvény hivatkozott pontjában támasztott helybeliségre és időbeliségre vonatkozó követelményeknek – az üzemközpont áthelyezésétől függetlenül – mindvégig megfelelt.

III. Az Ingatlan tulajdonjogának átruházása

1. Eladó eladja, a Vevő pedig megtekintett és elfogadott állapotban megvásárolja az Ingatlant a Felek által kölcsönösen kialakított és a jelen szerződés V. fejezetében rögzített vételár ellenében.
2. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra, azaz az Aka belterület 221/2 helyrajzi szám alatt felvett „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és „erdő” művelési ágú, összesen 2,0772 hektár területű és 2,84 kataszteri tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlanra a Vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímen 1/1 tulajdoni hányad arányban bejegyzésre, és ezzel egyidejűleg Eladó 1/1 arányú (Eladó 635/1000 és Eladó 365/1000 arányú) tulajdonjoga törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).

IV. Elővásárlási jog és hatósági jóváhagyás

1. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 18-21.§-aiban foglalt, az elővásárlási jogosultakról és az elővásárlás sorrendjéről szóló rendelkezéseit, melyek értelmében az Ingatlan eladása esetén a Földforgalmi törvényben vagy más törvényben megjelölt személyek (a továbbiakban: **Elővásárlásra jogosultak**) elővásárlási joggal (a továbbiakban: **Elővásárlási jog**) rendelkeznek. A Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan eladása esetén az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyását is szükséges megszerezni. Az Elővásárlásra jogosultak e jogukkal a fent hivatkozott rendelkezésekben foglaltak szerint élhetnek.
2. Felek tudomásul veszik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. §-ában foglalt, az adásvételi szerződésnek az Elővásárlásra jogosultakkal való közléséről szóló rendelkezését, melynek értelmében az Eladó mint tulajdonos köteles a jelen szerződést 4 eredeti példányban a jelen szerződés aláírásának napját követő 8 napon belül benyújtani az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon kiállítottaknak kell lennie.
3. Felek tudomásul veszik továbbá a Földforgalmi törvény 23-30. §-aiban foglaltakat, miszerint a jelen szerződés érvényességéhez szükséges az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság jóváhagyása is, amelyet a jelen pont szerinti eljárás eredményeként adnak meg a Felek részére. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 23-30. §-aiban foglaltakat, amelynek értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül a szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli annak közzétételét, ezzel egyidejűleg pedig megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv e döntését közli a Felekkel, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az Elővásárlásra jogosultakkal.
4. Felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 21. § (2) bekezdésében foglaltakat is, amely alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: **kormányzati portál**) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni a Felek nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Felek tudomásul veszik továbbá az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő

közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletnek az I. fejezetében foglalt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló rendelkezéseit. Felek kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 21. § (3) bekezdésében foglaltakat is, melynek értelmében a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik és az Elővásárlásra jogosultak a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az Elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondó jognyilatkozatot. Az Elővásárlásra jogosultak a jognyilatkozatukat a jegyző részére személyesen adják át. Az Elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni, ha az Elővásárlásra jogosultak az e bekezdésben meghatározott határnapiig nem nyilatkoznak.

5. Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Dr. Vigh András ügyvédet (Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda, székhely: 1122 Budapest, Bíró utca 7.) azzal, hogy a jelen szerződés IV. fejezet 3. pontja szerinti jóváhagyása és közzététele érdekében az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervet keresse meg, és a közzététel érdekében a szükséges intézkedéseket, így különösen az adásvételi szerződés 4 példányának benyújtását, a hatósági jóváhagyás iránti és közzétételi kérelem aláírását a nevében és helyette tegye. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

V. A vételár és annak megfizetése

1. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **15.300.000,- Ft, azaz tizenötmillió-háromszázezer forint** (a továbbiakban: **Vételár**) összegben határozzák meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Felek kijelentik továbbá, hogy a Vételarat az Ingatlan értékére és állapotára tekintettel arányosnak tekintik, ezért a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás jogát a jelen szerződés aláírásával kizárják.

Felek a jelen pontban írt összegből 3.060.000,- Ft, azaz hárommillió-hatvanezer forint összeget a Ptk. 6:185. §-a szerinti foglalónak minősítik, egyúttal kijelentik, hogy tisztaban vannak annak jogi természetével, vagyis a foglaló összege a Vételárba beszámít, és ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, akkor a foglaló visszajár, továbbá, a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglaló arányos összegét kétszeresen köteles visszatéríteni

2. Vevő a **jelen szerződés aláírását megelőzően** megfizette a teljes Vételarat, azaz **15.300.000,- Ft, azaz tizenötmillió-háromszázezer forint összeget** az Eladó előtt vezetett számú számlájára történő átutalással. Eladó a jelen pontban írt összeg számláján történő jóváírását, azaz a Vételár hiánytalan kiegyenlítését a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó1 és Eladó2 kijelentik a Vételárral egymás között elszámoltak.

VI. Az Ingatlan birtokának átruházása

1. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás napja a hatósági jóváhagyás napja. Vevő a hatósági jóváhagyás napját követően jogosult az Ingatlant önállóan, Eladó közreműködése nélkül birtokba venni.
2. A Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az Eladó, a tulajdonjog bejegyzés napjától a Vevő viseli az Ingatlan terheit, illetve húzza annak hasznait.
3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál természetes személy lakcíméül, illetve tartózkodási helyéül, továbbá nem szolgál gazdasági társaság vagy egyéb szervezet székhelyeként, telephelyeként, illetve fióktelepeként sem.

VII. Vegyes rendelkezések

1. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ennek megfelelően ingatlan-szerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincsen.

2. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik, egyúttal megbízzák Dr. Vigh András ügyvédet (Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda, székhely: 1122 Budapest, Bíró utca 7., KASZ: 36071377) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt korlátozás nélkül eljárjon és az Ingatlan tulajdoni lapján található bármely széljegyre betekintsen, illetőleg iratmásolatot rendeljen. Eljáró ügyvéd a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
3. Felek rögzítik, hogy Vevőt terhelik a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és a visszerhes vagyonátruházási illeték. **Vevő a jelen okiratban nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pont szerinti illetékmentesség megállapításához szükséges feltételek teljesítését vállalja.**
4. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a Felek adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a Felek adatairól nyilvántartást vezetni és irattárban harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez és vállalják, hogy amennyiben adataikban változás állna be, úgy arról a tudomásszerzést követő 5 napon belül eljáró ügyvédet tájékoztatják.
5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, azon belül is a Ptk., a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint a földre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést az aláírását megelőzően az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Mór, 2026. augusztus 27.

.....
Geszler József
Eladó1

.....
Geszler Mária Valéria
Eladó2

.....
Kiss Melitta
Vevő

A jelen szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Móron, 2026. augusztus 27. napján:

DR. VIGH ANDRÁS

Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda
1122 Budapest
KASZ

Dr. Vigh András ügyvéd
Vigh és Horváth Ügyvédi Iroda
székhely: 1122 Budapest, Bíró utca 7.
KASZ: 36071377