

Dr. Nagy Csilla Ügyvédi Iroda



dr. Nagy Csilla ügyvéd

7100 Szekszárd, Kossuth L. u. 2.

tel: +36 (30) 3853440

e-mail: drnagycsilla@jogosan.hu

Tolna Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Előadó:	2026 OKT 15.

Ügyszám: 81/TFSZ/NCS/2026

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Vogronics Krisztina

állampolgársága: magyar

születési neve:

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 1031 Budapest 03., Saroglya u. 44. 1. em. 3.

mint **eladó** (továbbiakban: eladó)

Vogronics Csaba Lászlóné

állampolgársága: magyar

születési neve:

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 7144 Decs, Rákóczi utca 23.

mint **özvegyi jogról lemondó** (a továbbiakban özvegyi jogról lemondó)

másrészről

Matajszné Koczka Krisztina

állampolgársága: magyar

születési neve:

születési helye:

születési ideje:

anyja neve:

személyi száma:

lakcíme: 7144 Decs, Deák Ferenc u. 17/A.

földműves bejegyző határozat száma:

bejegyző földhivatal: Szekszárdi Járási Földhivatal

agrárkamrai azonosító sz.:

Vogronics Krisztina
eladó

Vogronics Csaba Lászlóné
özvegyi jogról lemondó

Matajszné Koczka Krisztina
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

FELÍR azonosító:

Kncstári ügyfélaazonosító:

mint **vevő** (továbbiakban: vevő)

között, az alábbiak szerint:

I. A szerződés tárgya

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Vogronics Krisztina** eladó, 1/1 arányú (kizárólagos) tulajdonában áll a Decs, külterület 0539/7 helyrajzi számon nyilvántartott, 1 ha 6382 m² területű, 44,70 AK értékű, szántó ingatlan, mely egy 2. minőségi osztályú 2758 m² területű, 8,85 AK értékű, egy 3. minőségi osztályú 8894 m² területű, 24,73 AK értékű és egy 4. minőségi osztályú 4730 m² területű 11,12 AK értékű területrészből áll.

2./ Az I.1./ pontban megjelölt ingatlannak 1/1 tulajdoni illetőségét Vogronics Csaba Lászlóné özvegyi jogról lemondó özvegyi joga terheli, mely az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján a III/2. pont alatti bejegyzésként szerepel. Az özvegyi jogról lemondó a földhasználati nyilvántartásban saját jogcímen bejegyzett földhasználóként van nyilvántartva. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, tulajdoni lapján széljegyzet sem szerepel.

3./ Az I.1./ pontban írt ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá esik, annak 5. § 17. pontja szerinti mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül.

II. Elővásárlási jog, hatósági jóváhagyás

4./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerinti földműves, továbbá a Decs, külterület 0539/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, mivel a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja szerinti olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

5./ A felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint hatósági jóváhagyáshoz (mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához) kötött, a Földforgalmi törvény 36. §-ában felsorolt mentességi okok hiányában.

6./ A felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint a tulajdonosnak (eladónak) az adásvételi szerződést a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a területileg illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (földhivatal) részére kell megküldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben a területileg illetékes 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 erről szóló végzését közli a szerződő felekkel és a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjével. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

7./ A föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli a szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8./ Kijelentik a szerződő felek, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a fentiekben rögzített folyamatról, kötelezettségekről és teendőkről őket tájékoztatta.

Vogronics Krisztina
eladó

Vogronics Csaba Lászlóné
özvegyi jogról lemondó

Matajszné Kóczka Krisztina
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

III. Haszonélvezet megszüntetése, földhasználati jog törlése

9./ A felek megállapodnak abban, hogy Vogronics Csaba Lászlóné özvegyi jogról lemondónak az I.1./ pontban jelölt ingatlannak az I.2. pont szerint Vogronics Krisztina eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni illetőségén fennálló – özvegyi jogát a jelen szerződés aláírásának időpontjában ellenérték nélkül megszüntetik. Vogronics Csaba Lászlóné nyilatkozik, hogy a jelen szerződés aláírásával az özvegyi jogáról ingyenesen lemond, ezzel egyidejűleg a földhasználati joga is megszűnik. Vállalja, hogy jelen szerződés aláírásától számított 15 naptári nap alatt a földhasználati nyilvántartásból földhasználati jogának törlése iránti kérelmet nyújt be a hatósághoz.

IV. Adásvétel, vételárfizetés, birtokátruházás

10./ A fentiek ismeretében a felek megállapodnak, hogy az eladó eladja a vevőnek, a vevő pedig a megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az eladótól a Decs, külterület 0539/7 helyrajzi számú ingatlan egészét úgy, miként az a természetben Decs külterületén megtalálható. Eladó vállalja, hogy az ingatlan tulajdonjogát és birtokát a vevőre – tehermentesen (az özvegyi jogról és földhasználati jogtól mentesen) - átruházza, vevő pedig azt átveszi, és vállalja a kölcsönösen kialakított vételár megfizetését, melyet a felek 6.552.800.-Ft, azaz hatmillió-ötszázötvenkétezer-nyolcszáz forintban fogadnak el. Az ingatlanra a felek egyező akaratával meghatározott fenti vételárat a felek a helyben kialakult értékviszonyokkal arányban állónak tekintik.

11./ A vevő a IV.10./ pontban megjelölt vételárat a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó határozat saját részére, ennek hiányában meghatalmazottja részére való kézbesítésétől számított 5 naptári napon belül fizeti meg banki utalással Vogronics Krisztina eladó
vezetett bankszámlájára utal át a földhasználati jog törlésének feltételével.

12./ Az eladó kijelenti, hogy a IV/11./ pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja és ismeri el. A bankszámla adatait ellenőrizte, annak esetleges pontatlanságából eredő következményeket viseli.

13./ Az eladó vállalja, hogy a letéteményes ügyvédet haladéktalanul értesíti a vételár vevő általi teljesítéséről telefonon és egyúttal az eljáró ügyvéd részére megadott saját e-mail címéről is. Amennyiben az értesítés tekintetében az eljáró ügyvédnek kételye merül fel, további igazolást kérhet a felektől a teljesítés megtörténtére vonatkozóan. A vevő is jogosult a vételár IV/11./ pont szerinti hiánytalan teljesítését - a fizetés tényét - az átutalást igazoló, eredeti banki jóváírási igazolás megküldésével az okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni.

14./ Megállapodnak a felek, hogy a vevő a teljes vételár IV.11./ pont szerinti megfizetésétől számított 3 naptári napon belül lép az ingatlan birtokába, a birtokbavétel napjától kezdődően húzza az ingatlan hasznait, és viseli az azzal kapcsolatos terheket, továbbá mindazokat a károkat, amelyek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

Vogronics Krisztina
eladó

Vogronics Csaba Lászlóné
özvegyi jogról lemondó

Matajszné Koczka Krisztina
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

V. Ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos rendelkezések, bejegyzési engedély letétbe helyezése

15./ A szerződés hatósági jóváhagyása esetére, amennyiben a vételár maradéktalanul kiegyenlített nyer, az eladó feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga a Decs, külterület 0539/7 helyrajzi számú ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel címén bejegyzésre kerüljön az eladó 1/1 arányú tulajdonjoga és az özvegyi jogról lemondó özvegyi joga egyidejű törlésével.

16./ A vevő maga is kéri a tulajdonjoga bejegyzését adásvétel címén az I.1./ pontban megjelölt ingatlanra, és kéri az eladó tulajdonjogának, valamint az özvegyi jogról lemondó özvegyi jogának a törlését.

17./ Az eladó a vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) és az özvegyi jogról lemondó az özvegyi joga törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát is tartalmazó okiratot 4 példányban jelen adásvételi szerződés megkötésének napján az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik. A letétbe helyezés tényét az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával igazolja.

18./ A letéteményes a bejegyzési és törlési engedélyt a hatósági jóváhagyás megtörténte esetén a teljes vételár megfizetésére vonatkozó IV.13./ pont szerinti igazolás kézhezvételét követő naptól jogosult és 5 naptári napon belül köteles a vevőnek kiadni, illetve a földhivatalhoz benyújtani.

19./ Jelen okirat aláírásával egyidőben meghatalmazzák a felek a Dr. Nagy Csilla Ügyvédi Irodát (képviseli Dr. Nagy Csilla ügyvéd, KASZ: 36079248, e-mail: drnagycsilla@jogosan.hu, telefon: +36303853440), hogy az adásvételi szerződés szerinti változások földhivatali bejegyzéséhez szükséges kérelmeket nevükben elkészítse és benyújtsa a mezőgazdasági igazgatási szervhez, valamint a hatóságok előtt a szerződés jóváhagyása és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásokban őket teljes jogkörrel képviselje. Jelen okirat tartalmát a felek a fentiek tekintetében egyben ügyvédi megbízásnak és tényvázlatnak is tekintik. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat jelen okirat aláírásával elfogadja.

20./ Az eladó és az özvegyi jogról lemondó, illetve a vevő is kifejezetten kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyző határozatot részükre közvetlenül kézbesítse.

VI. Egyéb nyilatkozatok, rendelkezések

21./ A felek a jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a szerződés szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatti megtámadásának a jogát kizárják.

22./ A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. a) pontja szerint földműves. A tulajdon-szerzését követően saját tulajdon jogcímen maga kívánja az ingatlant használni, a földhasználatra vonatkozó bejelentést a hatóság felé a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megteszi.

23./ Rögzítik a szerződő felek, hogy mindketten nagykorú, magyar állampolgárok, ügyleti képességük nincs korlátozva, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, deviza belföldi illetőségű adóalanyok, és jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

Vogronics Krisztina
eladó

Vogronics Csaba Lászlóné
özvegyi jogról lemondó

Matajszné Koczka Krisztina
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

24./ A vevő jelen okirat aláírásával – a Földforgalmi törvény 13.§ (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel - vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a föld használatát másnak nem engedi át, továbbá a 13. § (1) bekezdés rendelkezésének megfelelően a földet maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvény által meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

25./ A vevő akként nyilatkozik, hogy az 1.1./ pontban meghatározott ingatlan megszerzésével – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – nem éri el a 300 hektár mértéket, azaz a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot, a föld tulajdonjogának megszerzése szerzési korlátba, tilalomba nem ütközik.

26./Kijelenti továbbá a vevő, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1)-(2) bekezdései alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Az Inyvt. vhr. 68/C. §-a értelmében a vevő jelen okirat aláírásával egyidőben kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

27./ Az eladó és az özvegyi jogról lemondó szavatolják, hogy amennyiben az özvegyi jog és bejegyzett földhasználat törlésre kerül a földhasználati nyilvántartásból, a vevő per-, teher- és igénymentes ingatlant szerez. Az eladó akként nyilatkozik továbbá, hogy az ingatlan semmilyen polgárjogi, vagyoni és gazdasági ügyletnek nem szolgál fedezetéül, ennek megfelelően szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk.-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, bizalmi vagyonkezelés körébe nem tartozik. Az eladó kijelenti és jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az eladó félként szerepel, vagy a tárgyi ingatlanra vonatkozna.

28./ Az eladó kijelenti, hogy az eladásra kerülő ingatlant nem terheli harmadik személynek olyan joga vagy igénye, amely a vevő tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, illetve tulajdonosi jogainak gyakorlását korlátozza vagy akadályozza.

29./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az eladót arról, hogy az ingatlan eladásából származó jövedelme után adófizetési kötelezettsége nem keletkezik a szerzés időpontjára figyelemmel.

30./ Az ügyvéd tájékoztatja a vevőt a visszterhes vagyonátruházási illetékekkel kapcsolatos vonatkozó rendelkezésekről, kedvezményekről, ezek között arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

31./ A vevő akként nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti törvényi mentesség lehetőségével kíván élni, vállalja az ehhez szükséges feltételek teljesítését.

Vogronics Krisztina
eladó

Vogronics Csaba Lászlóné
özvegyi jogról lemondó

Matajszné Koczka Krisztina
vevő

Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

32./ A felek a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismerik, hogy tájékoztatást kaptak arról, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 7.§ (3) bekezdése szerinti adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrzi és azokat jogszabály szerint kezeli.

33./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a szerződésben szereplő személyes adatok kezelésének jogalapja az Európai Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja, illetve c) pontja. Az adatkezelés határideje öt év, ezt követően az adatok törlésre kerülnek. Az érintettet, megilletik a GDPR 12-22. cikkében meghatározott jogok, így kérelmezheti a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, tájékoztatás nyújtását, az ügyvédi iroda által kezelt személyes adatok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, tiltakozhat a személyes adatainak kezelése ellen, valamint kérheti adatainak továbbítását (hordozhatóságát). Az érintett jogi igényeivel Magyarország területén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz fordulhat, vagy dönthet úgy, hogy igényeit peres úton érvényesíti. A per elbírálása a törvényszék hatáskörébe tartozik. A per az érintett választása szerint az adatkezelő székhelye vagy az érintett lakóhelye előtti törvényszéken indítható meg.

34./ A felek megegyeznek, hogy a hatósági jóváhagyás iránti, valamint a közzétételi eljárás megindítása az eladó kötelezettsége és költsége, míg a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, az ügyvédi munkadíj, valamint az esetleges illeték a vevőt terhelik.

35./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi törvény, továbbá az elővásárlási- és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) számú kormányrendelet és a vonatkozó egyéb magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók. Amennyiben a szerződés hatálya a hatósági jóváhagyás megtagadása vagy elmaradása miatt nem áll be, a szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell alkalmazni (Ptk. 6:119.§.).

A szerződést – mely 8 db eredeti /7 db normál és 1 db biztonsági okirat/ példányban készült, 6 számozott oldalból és 3 összefűzött lapból áll - elolvasás és azonos értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag írták alá a felek az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt.

Szekszárd, 2026. október 14. napján

Vogronics Krisztina
eladó

Vogronics Csaba Lászlóné
özvegyi jogról lemondó

Matajszné Koczka Krisztina
vevő

Az okiratot szerkesztettem,
ellenjegyzem Szekszárdon, 2026. október 14. napján:

DR. NAGY CSILLA ÜGYVÉDI IRODA
dr. Nagy Csilla
7100 Szekszárd, Koss

Kifüggesztés időpontja: 2026. 10. 26.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 27.
Elővásárlásra előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

2026. 11. 25.

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A hirdetőtábláról levétel időpontja:

2026. 11. 26.

Kélemeny
Harkány



Dr. Nagy Csilla
ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36079248