

Kifüggetlenül: 2026. 10. 29.

Dejár: 2026. 11. 30.

Levelet: 2026. 12. 01.



A felhasználót a dokumentumhoz  
rendelte:  
Idomsoft Zrt.

|          |               |
|----------|---------------|
| Adás id: | 2026. SZEP 01 |
| szám:    | 571 505       |
| Állat:   | Meilleket:    |

amely létrejött egyrészről

**Falkenhain Adrienn** (születési név: \_\_\_\_\_, szül. hely, idő: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_,

adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcím: 2870 Kisbér, Dobi István utca 14., állampolgársága:

magyar, Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál tagsági száma: nincs), mint **eladó képviseli**

**meghatalmazással Baranyai Gáborné** (születési név: \_\_\_\_\_, szül. hely, idő: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_,

adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcím: 2870 Kisbér, Dobi utca 14., állampolgársága:

magyar),

**Baranyai Gréta** (születési név: \_\_\_\_\_, szül. hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja

neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, lakcím: külföldi cím; 69207 Sandhausen, Willy-Brandt str. 37., Németország,

ingatlan-nyilvántartásban szereplő külföldi lakcím: 69168 Baden-Württemberg, Wiesloch,

Grerbersruh str. 154, Németország, állampolgársága: magyar-német kettős állampolgár,

Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál tagsági száma: nincs), mint **eladó képviseli**

**meghatalmazással Baranyai Gáborné** (születési név: \_\_\_\_\_, szül. hely, idő: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_,

adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcím: 2870 Kisbér, Dobi utca 14., állampolgársága:

magyar), aki egyben a kézbesítési megbízottja is és

**Baranyai Gáborné** (születési név: \_\_\_\_\_, szül. hely, idő: \_\_\_\_\_,

anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, lakcím: 2870 Kisbér, Dobi utca 14., állampolgársága: magyar, Nemzeti

Agrárgazdasági Kamaránál tagsági száma: nincs), mint eladó (a továbbiakban együttesen:

**Eladók**)

másrészről:

**Major Lászlóné** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_,

anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jel: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, lakcím: 2945 Tárkány, Jókai Mór utca 38., állampolgársága: magyar, Nemzeti

Agrárgazdasági Kamaránál tagsági száma: \_\_\_\_\_), mint vevő (a továbbiakban:

**Vevő**)

között az alábbi helyen és időben, a következő feltételekkel:

1. A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. ingatlan-nyilvántartása szerint Falkenhain Adrienn Eladó 1/3, Baranyai Gréta Eladó 1/3 és Baranyai Gáborné Eladó 1/3 arányú tulajdonát képezi a **Tárkány külterület 0475/10 hrsz.** alatt felvett, 1 ha 6277 m<sup>2</sup> területű, szántó művelési ágú, 34.88 AK értékű ingatlan.
2. Az Eladók eladják, a Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant.
3. Az eljáró ügyvéd a mai napon az INYER/TULLAP/20260826/18646 ügyszámon beszerezte az ingatlan tulajdoni lapját.

Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviselet  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gréta  
Eladó  
képviselet  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gáborné  
Eladó

Major Lászlóné  
Vevő

dr. Novadoyszki Nóra  
Ellenjegyző ügyvéd

Az Eladók nyilatkoznak és igazolják, hogy a tulajdoni lap másolat kiadását követően az ingatlant terhelő vagy tulajdonjogukat érintő földhivatali eljárást sem ők maguk, sem - tudomásuk szerint - harmadik személy nem kezdeményezett.

Az ingatlant terheli III/3. alatt Baranyai Gáborné (szül. név: Horváth Teréz, szül.: 1933., anyja neve: Tóth Anna, lakcím: 2870 Kisbér, Deák Ferenc utca 69.) jogosult javára bejegyzett özvegyi jog.

*A felek egyezően megállapítják, hogy a csatolt ME3141271 számú halotti anyakönyvi kivonattal igazoltan Baranyai Gáborné (1933.) 2025.09.27. napján elhalálozott. Erre a tényre tekintettel a felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a halotti anyakönyvi kivonat eredeti példányával eljárva kérik az 1. pontban megjelölt, a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az özvegyi jog törlését.*

Az Eladók a fentieken túl is szavatolnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az ingatlanon, amely a Vevő tulajdonszerzését, a szabad birtoklását gátolná. Az Eladók felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa és jogosultja ezen ingatlannak nincs, valamint az ingatlant nem terhelik tartozások, sem pedig adók és adók módjára behajtandó tartozás. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmilyen bírósági vagy hatósági eljárás nem fenyeget, illetve nincsen folyamatban, és nincs tudomásuk az ingatlannal összefüggő olyan tényről, amely ilyen eljárások későbbi megindítását eredményezheti.

A felek egyezően megállapítják, hogy az ingatlan nem áll harmadik személy használatában, azaz ingatlanra a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználó nincs.

4. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességének feltétele, hogy az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 23.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételhez a jóváhagyását megadja.
5. A Felek a 1. pontban megjelölt, az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát **3.248.810,- Ft, azaz Hárommillió-kettőszáznegyvennyolcezer-nyolcszázötven forintban** határozzák meg.

A Vevő a vételárát a jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül fizeti meg az Eladók részére az Eladók által megadott alábbi bankszámlára történő átutalással, amit az Eladók saját kezűkhöz történő, szerződésszerű teljesítésnek ismernek el.

**bankszámla tulajdonosa: Baranyai Gréta, számlavezető pénzügyi intézmény neve: WISE Europe SA, bankszámla száma: 12600016-16376785-36547213**

Az Eladók a fenti bankszámlára átutalt vételárral egymás között elszámolnak.

6. Az Eladók a teljes vételár megfizetéséig **tulajdonjog fenntartással élnek.**

.....  
Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

.....  
Baranyai Gréta  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

.....  
Baranyai Gáborné  
Eladó

.....  
Major Lászlóné  
Vevő

.....  
dr. Novadovszki Nóra  
Ellenjegyző ügyvéd

Falkenhain Adrienn Eladó, Baranyai Gréta Eladó és Baranyai Gáborné Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírják Major Lászlóné Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, külön okiratban szerkesztett bejegyzési engedélyt (öt példány eredeti, mind a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd ügyvédi szárazbélyegzőjével ellátva), amely szerint feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és engedélyezik, hogy Major Lászlóné Vevő tulajdonjogát a Tárkány külterület 0475/10 hrsz-ú ingatlanra adásvétel jogcímén 1/1 arányban bejegyezzék a teljes vételár kifizetésére tekintettel, valamint szintén feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és engedélyezik, hogy Major Lászlóné Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a Tárkány külterület 0475/10 hrsz-ú ingatlanra 1/1 arányban bejegyzett 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonjoguk törlésre kerüljön.

Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének igazolása után a nála letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatóságához 3 munkanapon belül benyújtja.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az általuk megjelölt bankszámlán történt jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül értesítik az eljáró ügyvédet a drnovadovszkinora@gmail.com címre megküldött elektronikus levélben.

Ha az Eladók a fenti értesítési kötelezettségének a fenti határidőn belül nem tesznek eleget, úgy a Vevő is jogosult a vételár megfizetésének igazolására hiteles banki bizonylat felmutatásával.

7. A jelen Szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: "Üttv.") 47. § (3) bekezdése szerint a jogügyletkehez kapcsolódó okirat letét kezelésére irányuló szerződés tartalmi elemeit tartalmazza. Az Eladók, mint letevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Novadovszki Nóra ügyvédnél (székhely: 2943 Bábolna, Mészáros u. 14., kamarai azonosító: 36059749), mint letéteményesnél (a továbbiakban e vonatkozásban: "Letéteményes ügyvéd") 5 egyező példányban letétbe helyezi egyoldalú nyilatkozatát (a továbbiakban: "Bejegyzési engedély(ek)") melyben kifejezett, feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Major Lászlóné Vevő tulajdonjoga a Tárkány külterület 0475/10 hrsz-ú ingatlanra adásvétel jogcímén 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyek letétbe helyezését a jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja. A Letéti megállapodás lejárt: 2027. március 31. napja. A letét típusa a 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 1.1 pontja szerint teljesítési letét, amely a jelen szerződésben foglalt adásvételi jogügyletkehez kapcsolódik.
8. A Letéteményes ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara tagja, és az Üttv. 170. § (1) bekezdés n) pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés során a kamara a letétkezelést jogosult ellenőrizni. A Letéteményes ügyvéd továbbá tájékoztatja Feleket, hogy egyéni ügyvédként működik, így amennyiben a Letéteményes ügyvéd bármilyen okból akadályozva lenne, úgy a letét kiadását dr. Faragó István (2943 Bábolna, Mészáros u. 14, Kamarai azonosító szám: 36059737) a Letéteményes ügyvéd helyett – a jelen Szerződésnek megfelelően – teljesíti. A Letéteményes az őrzést ellenérték nélkül vállalja, a Feleknek a letéttel kapcsolatban költségük várhatóan nem merül fel. A

Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gréta  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gáborné  
Eladó

Major Lászlóné  
Vevő

dr. Novadovszki Nóra  
Ellenjegyző ügyvéd

Letéteményes ügyvéd a letétet az Ügyvédi Irodájában őrzi, az Ügyvédi Iroda a letét őrzési feltételeinek megfelel. A Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letét tárgyát képező Bejegyzési engedélyeket illetéktelen személyeknek nem adja ki. Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt jogügylet bármely okból meghiúsul, úgy a Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyeket az Eladó részére köteles kiadni. A letéti megállapodás lejártát követően a Letéteményes ügyvéd az esetlegesen ki nem adott Bejegyzési engedélyeket az Üttv. 53. § (5) bekezdése szerint az ellenjegyzéstől számított tíz évig megőrzi. A Ptk. 6:53. §-ában foglalt esetben a Bejegyzési engedélyeket bírósági letétbe kell teljesíteni.

9. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz azt követően nyújtják be, miután a Földforgalmi törvény szerinti, elővásárlási joggal kapcsolatos és a mezőgazdasági igazgatási szerv által lefolytatott hatósági jóváhagyási eljárás befejeződött, és a felek a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról szóló határozatot kézhez kapták.
10. A Vevő az ingatlan birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8. naptári napon lép, és ettől a naptól kezdve viseli annak terheit, illetve húzza hasznait. A birtokbaadás jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett történik.

A Vevő az ingatlant a megtekintett és az általa ismert állapotban veszi meg.

11. A Vevő, valamint Falkenhain Adrienn Eladó és Baranyai Gáborné Eladó cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, Baranyai Gréta Eladó pedig cselekvőképes, nagykorú, magyar-német kettős állampolgár, ingatlan elidegenítési, illetve szerzési joguk nincs korlátozva.
12. *A Vevő ezúton nyilatkozik, hogy életvitelszerű lakáshasználatának helye a 9172 Győrzámoly, Dergiták útja 21. szám alatti tartózkodási helyével szemben a 2945 Tárkány, Jókai Mór utca 38. szám alatti állandó lakóhelyen van 1998. szeptember 28-tól kezdődően.*
13. A Vevőt az ingatlan esetében a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja és 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján – az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül és őstermelők családi gazdaságának tagja – törvényes elővásárlási jog illeti meg.

A Vevő őstermelők családi gazdaságának regisztrációs száma: ÖCSG-00012469

14. A felek a jelen a jelen adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervhez a 2013. évi CCXII. tv. 17.§ (1) bekezdése szerint a földforgalmi eljárás lefolytatása végett benyújtják.
15. A Vevő a jogi következmények tudatában kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földművesnek minősül. A Vevő földműves regisztrációjáról szóló határozat száma: 510261/3/2014.04.30
16. A Vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésével a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti

Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gréta  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gáborné  
Eladó

Major Lászlóné  
Vevő

dr. Novadoszki Nóra  
Ellenjegyző ügyvéd

birtokmaximumot, a 300 hektárt, azaz a jelen adásvétel nem ütközik a Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésébe.

17. Vevő a jelen okirat aláírásával vállalja, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.
18. A Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
19. A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződés aláírását, azaz a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. Az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján a Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
21. Falkenhain Adrienn Eladó, Baranyai Gréta Eladó, Baranyai Gáborné Eladó és Major Lászlóné Vevő megbízzák dr. Novadovszki Nóra ügyvédet (székhely: 2943 Bábolna, Mészáros u. 14., KASZ: 36059749, helyettesítésre jogosult: dr. Faragó István ügyvéd, KASZ: 36059737) a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák a szerződéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőikre; a meghatalmazást és a megbízást dr. Novadovszki Nóra ügyvéd elfogadja és elvállalja.

Major Lászlóné Vevő megbízza továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban a B400E jelű adatlapot töltsse ki, valamint meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy a kitöltött adatlapot a NAV illetékes igazgatóságához, mint illetékhatóságához elektronikus úton nyújtsa be.

A jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál, tartalmazza a feleknek a jelen ügyletre vonatkozó teljes körű akaratát és az összes körülményt és tényt.

22. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a jelen jogügylettel kapcsolatos adó- és illeték-bevallási, illetve fizetési kötelezettségükről.
23. *A Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a birtokba adástól számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet maga használja; a Vevő tulajdonszerzése az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentes.*
24. A Vevő viseli a jelen okirat elkészítésének költségét, a tulajdonjog bejegyzés igazgatási szolgáltatási díját.

Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gréta  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

Baranyai Gáborné  
Eladó

Major Lászlóné  
Vevő

dr. Novadovszki Nóra  
Ellenjegyző ügyvéd

25. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító okmányokról (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány) az adatok nyilvántartására, illetve a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően másolatot készítsen, és az ügyfél-átvilágítási kötelezettségét velük szemben elvégezze, továbbá az Európai Unió 2016/679. számú GDPR rendelete alapján a felek személyes adatait kezelje a jelen szerződés megkötése céljából, valamint a személyes adatokat tartalmazó okiratot a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti időtartamra megőrizze.
26. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv., a mező- és erdőgazdasági forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., valamint a mező- és erdőgazdasági földekre vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint közös akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Bábolna, 2026. augusztus 26.

.....  
Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

.....  
Baranyai Gréta  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

.....  
Baranyai Gáborné  
Eladó

.....  
Major Lászlóné  
Vevő

Ellenjegyzem:

Bábolna, 2026. augusztus 26.

.....  
dr. Novadovszki Nóra  
ügyvéd

Kamarai azonosító szám: 36059749

dr. NOVADOVSZKI NÓRA  
ÜGYVÉD  
kasz.: 36059749  
2943 Bábolna, Mészáros út 14.  
adószám: 48904139-1-31

.....  
Falkenhain Adrienn  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

.....  
Baranyai Gréta  
Eladó  
képviseli  
meghatalmazással:  
Baranyai Gáborné

.....  
Baranyai Gáborné  
Eladó

.....  
Major Lászlóné  
Vevő

.....  
dr. Novadovszki Nóra  
Ellenjegyző ügyvéd