Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Kormányzási Osztály
2026 OKT. 14
571 672
Melléklet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Szerződés**")

amely létrejött egyrészről **Silling Valéria** ,
, lakcím: 1112 Budapest, Péterhegyi út 47/A.,
, /, mint Eladó
másrészről **Pereira Almeida Martins Costa Miguel Angelo**

, / 1139 Budapest, Petneházy utca 21. fszt.1, Portugál állampolgár mint Vevő – a továbbiakban: Vevő –, továbbá
Szendi Gerda

, / 1139 Budapest, Petneházy utca 21. fszt.1 magyar állampolgár) mint Vevő – a továbbiakban: Vevő – (a két Vevő a továbbiakban együttesen: Vevők) Eladó és a Vevők a továbbiakban együttesen: „**Felek**", között az alábbi helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1. A Szerződés tárgya

1.1 Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Dorogi Járási Hivatalnál a Piliscsév zártkert 3549 helyrajzi számon nyilvántartott, közigazgatásilag Piliscsév zártkerti területén lévő, 471 nm alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint szőlő besorolású 5 minőségi osztályú 1,5 AK értékű ingatlan 1/1-ed illetősége továbbiakban ingatlan melyet Eladó elad és Vevők megvesznek az Eladótól.

1.2 Eladó a tulajdonjogát a TAKARNET ingatlan-nyilvántartási rendszerből a szerződés aláírásának napján letöltött, tulajdoni lappal igazolja.

1.3 Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az 1.1. pontban meghatározott ingatlan per teher és igénymentes, mely állapotért az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen szavatosságot vállal.

2. Felek megállapodása

2.2 Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevők pedig adásvétel jogcímén megvásárolják az Ingatlan 1/1-ed illetőségét, a lent meghatározott, kölcsönösen kialkudott Vételáron (lásd 3. pont) az általuk megtekintett és megismert fizikai állapotában, annak minden természetes és törvényes tartozékával és alkotórészével együtt. A Vevők az Ingatlant egymás között fejenkéánt egyenlő ½-ed – ½-ed arányban vásárolják meg.

2.3 Vevők kijelentik, hogy az Ingatlannal kapcsolatos jogi helyzetet és körülményeket ismerik és az Ingatlant ezek tudatában vásárolják meg.

2.4 Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg: a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében; b) a földet használó olyan földművest, ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül, bb) aki helyben lakónak minősül, vagy bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van; c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül; d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül; e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. (2) Az (1) bekezdés d)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel, aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, ösvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában, ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül; b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítása és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása; c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén

Pereira Almeida Martins Costa Miguel Angelo
Vevő

Szendi Gerda
Vevő

Silling Valéria
Eladó

Ellenjegyzem Budapesten, 2026 október 7. napján
dr. Kilián Tibor József ügyvéd
KASZ: 36062989

dr. Kilián Tibor József ügyvéd
Kili ügyvédi Iroda
1117 Bp., ca 6/b. A. ép. 2/1.
Adósz: 1813 -43, KASZ: 36062989
Tel.: +36-20-971-5931

az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása; d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja vetőmagelőállításhoz szükséges terület biztosítása. (3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.

2.5 **Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény alapján elővásárlásra nem jogosultak.**

2.6 A Vevők jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

2.7 A Vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

2.8 A Vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy velük, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

2.9 A Vevő kijelenti, hogy a 2013 évi CXXII tv. alapján földművesnek nem minősül, a tulajdonukban lévő termőföldterület a Vevőnként az 1 hektár mennyiséget, jelen szerződés alapján tulajdonukba kerülő termőfölddel sem éri el és nem haladja meg.

3. Vételár és megfizetése

3.2 Felek az Ingatlan vételárát 500.000,- Ft azaz ötszázezer forint összegben határozzák meg („Vételár"), amely vételár az Eladót illeti meg. Felek a Vételárat az Ingatlanok méretével és állapotával kifejezetten arányosnak tartják. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodás feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogát a 2013 évi V tv. 6:98 szakasz 2) bekezdése alapján kölcsönösen kifejezetten kizárják.

4. A vételár megfizetése

4.2 A Vevők a vételár összegét jelen szerződés aláírásával egyidőben fizetik meg az Eladónak átutalással az Eladó által meghatározott számú bankszámlára, mely bankszámlára való átutalást az Eladó úgy tekint mintha a kifizetés a saját kezéhez tortent volna. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza a vételár átvételét.

4.5 Az Eladó kijelenti, hogy a teljes vételár kifizetésére tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul véglegesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevők teljes Ingatlanra vonatkozó egymás között egyenlő ½- ½ -ed arányú tulajdonjoga vétel jogcímén, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, az Eladó tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön. A Vevők tehát a jelen szerződést a hatályba lépését követően benyújthatják az illetékes hivatalhoz és kérhetik a tulajdonjoguk bejegyzését.

5. Birtokbaadás

5.1 Felek megállapodnak, hogy az Eladó jelen szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül köteles az 1.1.pontban meghatározott Ingatlant a Vevők birtokába adni. Vevők a tényleges birtokba lépésétől kezdve viselik az Ingatlan terheit, a kárveszélyt és jogosultak az Ingatlan hasznait szedni.

5.2 A Felek megállapodnak abban is, hogy az Eladó az Ingatlant a Vevőknek megtekintett és megismert állapotában adja birtokba.

6. Kijelentések és Szavatosság

6.1 Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint:

a) az Ingatlan per-, teher és igénymentes,
b) az Ingatlanon tartozás, köztartozás nincs;
c) az Ingatlan nem áll elidegenítés alatt;
d) az Ingatlannal kapcsolatban Eladót elszámolási kötelezettség nem terheli;
e) az Ingatlanba természetes személy bejelentve nincs, az Ingatlan jogi személy székhelyéül, telephelyéül, fióktelepéül nem szolgál;

Pereira Almeida Martins Costa Miguel Angelo
Vevő

Szendi Gerda
Vevő

Silling Valéria
Eladó

Ellenjegyzem Budapesten, 2026 október 7. napján
dr. Kilián Tibor József ügyvéd
KASZ: 36062989

dr. Kilián Tibor József ügyvéd
K. yvédi Iroda
1117 Bp .ca 6/b. A. ép. 2/1.
Adósz.: 181 2-43, KASZ: 36062989
Tel.: +36-20-971-5931

f) az Ingatlan átruházásában az Eladót semmi nem korlátozza; az Ingatlan tekintetében földhasználó a Földhasználati Nyilvántartásba nincs bejegyezve,

g) az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésében, illetve az Ingatlan birtokbavételében a Vevőket semmi nem korlátozza.

6.2 Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan területe a már tulajdonukban és a haszonélvezetükben lévő föld területnagyságának a beszámításával – nem éri el és nem haladja meg Vevőként a 300 hektár mértéket.

6.3 Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megszerzett és birtokba veendő ingatlan területe - a már birtokukban lévő föld területnagyságának a beszámításával – nem éri el és nem haladja meg Vevőnként az 1200 hektár mértéket.

6.4 Vevők a 109/1999 (XII. 28.) FVM rendelet 68/C. § alapján büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.

7 Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok

7.1 Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt jogügylet a Földforgalmi törvényben meghatározott, a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött, így jelen szerződés kizárólag abban az esetben lép hatályba, ha jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával jóváhagyja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását határozatával elutasítja, így ezen határozat jogerőre emelkedésével egyidejűleg jelen szerződés a megkötésére visszaható hatállyal megszűnik, és a felek között a szerződés megkötését megelőző állapot helyreállításának van helye, ennek keretében az Eladó köteles a jelen szerződés alapján átvett vételárat a Vevőknek kamatmentesen a jóváhagyást elutasító határozat véglegessé válását követő 15 napon belül visszafizetni.

7.2 Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel és a tulajdon átruházással kapcsolatos valamennyi költséget – a vagyonátruházási és egyéb illetékek, díjak – kizárólag aVevő köteles viselni.

7.3 Felek kijelentik, hogy Eladó és Szendi Gerda Vevő Magyarország állampolgárai, míg Pereira Almeida Martinus Costa Miguel Angelo Vevő portugál állampolgár így tagállami állampolgár, így Felek ügyleti képessége, illetve, elidegenítési és tulajdonszerzési képessége nem áll korlátozás alatt.

7.4 Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott személyi azonosító okmányok – mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok – alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

7.5 A jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Feleket, valamint a képviseletükben eljáró személyeket azonosító okmányaik alapján azonosította. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaikról az eljáró ügyvéd fénymásolatot készítsen és a másolatokat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott időtartamig megőrizze. Eljáró ügyvéd a Felek számára a jelen Szerződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta. A Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen Szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba és tudomásul veszik, hogy jelen Szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írják alá.

7.6 A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma merül fel Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladó köteles minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot Vevők felszólítására határidőben megtenni, és Vevőkkel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevők tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan vonatkozásában megtörténjen.

7.7 Eladó és Vevők a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a **Kilián Ügyvédi Irodát** (Iroda: 1117 Budapest, Alíz utca 6/b. A ép- II/1.; ügyintéző: dr. Kilián Tibor ügyvéd – a továbbiakban: megbízott) a jelen szerződés megszerkesztésével, és ellenjegyzésével. Felek megbízzák és meghatalmazzák a megbízottat képviseletüknek ellátásával az illetékes Földhivatal előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban. Az ügyvédi megbízás az ingatlan-nyilvántartási állapot jelen szerződés szerinti rendezésére, az illetékes adóhatóság előtti teljes eljárásra, valamint a földhivatal előtt a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárásban az elővásárlásra jogosultakkal való közlésre és mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával kapcsolatos eljárásra is kiterjed. Az eljáró ügyvéd a jelen

Pereira Almeida Martins Costa Miguel Angelo
Vevő

Szendi Gerda
Vevő

Silling Valéria
Eladó

Ellenjegyzem Budapesten, 2026 október 7. napján
dr. Kilián Tibor József ügyvéd
KASZ: 36062989

dr. Kilián Tibor József ügyvéd
Kilián Iroda
1117 Bp., Alíz u. 6/b. A. ép. 2/1.
Adósz.: 1813600-2-43; KASZ: 36062989
Tel.: +36-20-971-5931

pontban foglalt megbízást és meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintendő, azzal, hogy a megbízott ügyvéd kártérítési felelősségének mértékét a Felek az ügyvédi felelősségbiztosítás által fedezett összegben határozzák meg és korlátozzák. A szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat az Eladó viseli külön megállapodás szerint.

7.8 Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési hatályos rendelkezéseket ismerik, illetve azok vonatkozásában megfelelő tájékoztatás kaptak. Felek rögzítik, hogy a Vevők kötelesek jelen Szerződést az illetékes földhivatalhoz bejegyzés céljából a törvényes határidőben benyújtani, amely kötelezettségüket Vevők jogi képviselője jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján teljesítik.

7.9 Jelen okirat 10 eredeti példányban készült, amelyből Vevőket 1 -1 példány, Eladót 1 példány illeti meg, a maradék példányok pedig az ellenjegyző ügyvédet illetik meg. Jelen szerződés 4 oldalból, 7 pontból és ezek alpontjaiból áll, az okirat kétoldalas nyomtatási oldal módon készült, a nyomtatást esetleg nem tartalmazó oldalak sem lapszámozást sem jognyilatkozatot nem tartalmaznak.

7.10 Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország joga az irányadó.

7.11 Jelen Szerződés Eladó és Vevő általi aláírásával és annak eljáró ügyvéd általi ellenjegyzését követően a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásával lép hatályba.

7.12 Jelen Szerződés tartalmazza a Felek között a jelen Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást, továbbá jelen Szerződés minden a Felek között ezt megelőzően létrejött megállapodást, szándéknyilatkozatot, tervezetet hatályon kívül helyez.

7.13 Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt; saját kezűleg aláírták.

Budapest, 2026 október 7.

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026. 11. 13.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 14.
utolsó napja (jogvesztő): 2026. 12. 14.
A hirdetmény levéve: .....
Észrevétel: .....db jegyző

Pereira Almeida Martins Costa Miguel Ángelo
Vevő

Szendi Gerda
Vevő

Silling Valéria
Eladó

Ellenjegyzem Budapesten, 2026 október 7. napján
dr. Kilián Tibor József ügyvéd
KASZ: 36062989

dr. Kilián Tibor József ügyvédi Iroda
1117 P[illegible] 6/b. A. ép. 2/1.
Adósz.: [illegible], KASZ: 36062989
Tel: +36-20-971-5931