

10/443/2025



LEVELES-BARTA  
ÜGYVÉDI IRODA

Biatorbágy Város  
Polgármesteri Hivatala  
Kifüggesztés napja: 2025.04.03.  
Közlés kezdőnapja: 2025.04.04.  
Jognyilatkozatot 2025.05.05.  
napig lehet tenni, Ezen határidő jogvesztő  
hatályú.  
Levétel napja: 2025.05.06.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

**MARÓTHI MIKLÓS** /születési név: Maróthi Miklós/ (szül.: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
; lakcím: 8346 Gógánfa, Deák Ferenc utca 66.; szig.szám: \_\_\_\_\_ szem.sz.: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ mint eladó és

**MARÓTHI ERZSÉBET** /születési név: Maróthi Erzsébet/ (szül.: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
; lakcím: 2890 Tata, Esze Tamás utca 50.; szig.szám: \_\_\_\_\_ szem.sz.: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, mint eladó (a továbbiakban együtt: **Eladók**),

másrészről

**BORBÉLY LÁSZLÓ** /születési név: Borbély László/ (szül.: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
; lakcím: 2051 Biatorbágy, Szalonna utca 6.; szig.szám: \_\_\_\_\_ szem.sz.: \_\_\_\_\_  
; adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ nint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**)  
között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

### I. Jelen Szerződés és az adásvétel tárgya:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által a TAKARNET szolgáltatás útján kiadott e-hiteles tulajdoni lap másolatból megállapíthatóan **Eladók 1/2 - 1/2** arányú tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal **Biatorbágy, zártkerti ingatlan-nyilvántartásában 5506. hrsz.** alatt felvett, természetben **2051 Biatorbágy, zártkert részen** található, **878 m<sup>2</sup>** területű, „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Felek megállapítják, hogy a tulajdoni lap III. részén az alábbi teherre utaló bejegyzés található:

- 1. sorszám alatt: vezetékgig az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára szólóan.

Egyebekben az Ingatlan tehermentes.

3. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásáig az Ingatlan adataiban változás nem történt, a fenti tulajdoni lap másolat tartalma mindenben megfelel a valóságnak, teljes körűen és hitelesen tükrözi az Ingatlanra vonatkozó jogokat és tényeket.

Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányad vonatkozásában semmilyen elidegenítéssel, megterheléssel járó jogügyletet nem hajtottak végre és ezen kijelentésükért szavatosságot vállalnak.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a 2013. évi CXXII. törvény, a Földforgalmi tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő pedig **1/1 arányban**, általa megtekintett és megismert állapotban **megvásárolja** az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlant.



LEVELES-BARTA  
ÜGYVÉDI IRODA

dr. LEVELES-BARTA KIMÉA  
ÜGYVÉD

Maróthi Miklós  
eladó

Maróthi Erzsébet  
eladó

Borbély László  
vevő

+36 30 999 40 85 ügyved@leveles-barta.hu  
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

## II. A vételár és fizetési feltételek:

1. Felek az Ingatlan vételárát közös egyetértéssel 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forintban állapították meg.

Felek kijelentik, hogy a vételár az Ingatlan forgalmi értékével megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, az állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuk alapján került megállapításra.

2. Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján a teljes vételárat megfizette Eladók részére. Eladók a teljes vételár hiánytalan megfizetését jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

## III. A tulajdonjog átszállása, és a tulajdonjog bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba:

1. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az I.1. pontban meghatározott ingatlanon fennálló 1/2 - 1/2 arányú tulajdonjoguk Vevőre átszálljon, illetve Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga az I.1. pontban meghatározott ingatlanra vonatkozólag adásvétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

2. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák a Leveles-Barta Ügyvédi Irodát (Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd; 2051 Biatorbágy, Ország út 2.; kamarai lajstromszám: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara: 13-IX/851.) jelen szerződés elkészítésével és meghatalmazzák, hogy az illetékes földhivatali osztály előtt Eladó tulajdonjogának törlése és Vevők tulajdonjogának bejegyzése ügyében teljes jogkörrel eljárjon, illetve helyettük és nevükben a szerződéssel kapcsolatos NAVB400 adatlapokat aláírja. Eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

## IV. Jog és kellékszavatosság:

1. Eladók kijelentik, hogy az I./1. pontban meghatározott Ingatlan per-, teher-, igénymentes, továbbá szolgalmmentes és erre szavatosságot vállalnak.

Eladók szavatolják továbbá, hogy

- az Ingatlan tekintetében - a Földforgalmi tv-ben foglaltakon kívül - elővásárlásra jogosult személy nincs, valamint az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn vételi-, bérleti-, vagy visszavásárlási joga;
- az Ingatlan nem képezi jogvita tárgyát, az Ingatlan nem áll bizalmi vagyonkezelés alatt; és
- az Ingatlan tulajdonjogát az Eladók jogszerűen szerezték meg, az Eladók tulajdonszerzésével kapcsolatosan harmadik személy részéről igény érvényesítése nem fenyeget, azzal kapcsolatosan jogorvoslati eljárás vagy egyéb jogvita nincs és nem is volt folyamatban; és
- az Ingatlanra vonatkozóan nincs olyan hatósági kötelezés, amely büntetés, bírság megfizetésére, vagy egyéb jogcselekmény végzésére kötelezné az Ingatlan mindenkori tulajdonosát.

2. Felek rögzítik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §(1)-(4) bekezdésében foglalt személyeket a föld eladása esetén - az abban foglalt sorrend szerint - elővásárlási jog illeti meg.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak ... a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

**B**

LEVELES-BARTA,

dr. LEVELES-BARTA TÍMEA  
ügyvéd

+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu  
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Maróthi Miklós  
eladó

Maróthi Erzsébet  
eladó

Borbély László  
vevő

Az Eladó meghatalmazza eljáró ügyvédet arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legfeljebb 8 (nyolc) napon belül ennek érdekében eljárjon az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad és nyugtáz.

3. Felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok szerint:

16. § (1) \* A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezhetheti meg (földszerzési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).

(4) A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy földművesnek minősül (Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító száma: P000000794790; szakmai bizonyítványának száma: 0045902) és a fentiekben meghatározott feltételnek a tulajdonszerzése megfelel, földtulajdona a jogszabály által meghatározott földszerzési, illetve birtokmaximumot nem éri el. A fentiek alapján Felek rögzítik, hogy az ingatlan Vevő általi megvásárlásának jogszabályi akadálya nincs.

Vevő kijelenti, hogy földművesként az Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d. pontja szerinti elővásárlásra jogosult, tekintettel arra, hogy Vevő lakcímkártyája szerint 1967. november 22. óta helyben lakó.

4. Vevő a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-14. §-ának rendelkezései szerint

- vállalja, hogy a föld 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 más célra nem hasznosítja,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és
- kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött

Vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő, mint szerző fél a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése szerint kijelenti, hogy kötelezettséget vállal, hogy a harmadik személy használatában lévő földön fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszüntetést követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

5. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan vonatkozásában - jelen szerződésben rögzítettekén túlmenően - harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné. Eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli, nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őket elszámolási kötelezettség nem terheli, kijelentik továbbá, hogy nem ismernek egyéb olyan tény vagy körülményt, mely a Vevő tulajdonszerzésének akadálya lenne, vagy tulajdonosi jogának gyakorlását korlátozná, illetve kizárná.

Eladók kijelentik továbbá, hogy a fenti ingatlan birtokbaadásakor az ingatlant adó, és adók módjára behajtható köztartozások, valamint a közszolgáltatók felé lejárt tartozás nem terheli és erre szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik továbbá, hogy a Vevőt az ingatlan tényleges állapotáról, valamennyi általuk ismert jellemzőjéről teljes körűen tájékoztatták, valamint tudomásuk szerint az ügyleti ingatlannak nincs rejtett hibája, illetve nincs olyan általuk ismert hiányossága, amely megtekintetés útján nem ismerhető fel és ezen kijelentésükért szavatosságot vállalnak.

Maróthi Miklós  
eladó

Maróthi Erzsébet  
eladó

Borbély László  
vevő

dr. LEVELES BARTA János  
ügyvéd

+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu

6. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük - a Földforgalmi tv.-ben foglalt kivételekkel - korlátozva nincs.

#### V. Az ingatlan birtokbaadása:

1. Vevő az I.1. pontban meghatározott Ingatlan birtokába a mai napon lép, amellyel egy időben Eladók az ingatlan kulcsait a Vevő számára hiánytalanul átadták.

2. Eladók a birtokbaadás időpontjában kötelesek a fenti ingatlant jelenlegi állagában és állapotban a Vevő rendelkezésére bocsátani, a Vevő köteles az ingatlant birtokba venni.

3. A birtokbaadás időpontjáig az ingatlan terheit, hasznait és a kárveszélyt az Eladók viselik, a birtokba lépés után pedig a Vevő viseli.

#### VI. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat elkészítésével és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, valamint az illeték megfizetésének kötelezettsége Vevőt, az esetleges adófizetési kötelezettség pedig Eladókat terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan után fizetendő 4% mértékű illeték összegét a jelen adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján fogja az illetékes adóhatóság meghatározni. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az illetékes állami adóhatóság Illeték Főosztálya az Ingatlan visszerhes vagyónátruházási illeték alapjául szolgáló forgalmi értékét jogosult a jelen szerződésben írt vételártól eltérően is meghatározni.

Vevő kijelenti, hogy az Itv. 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján a termőföld földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzésének illetékmentességével élni kíván.

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha jelen szerződés valamely rendelkezése bármely ok miatt érvénytelen lenne, illetve érvénytelenné válna, úgy az nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, és Szerződő felek az érvénytelen rendelkezést haladéktalanul kötelesek oly módon érvényes rendelkezéssel módosítani, amely módosítás Szerződő felek eredeti szerződési akaratának leginkább megfelel.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből eredő jogaitak jóhiszeműen gyakorolják, kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítik, a szerződés teljesülése során egymással kölcsönösen együttműködnek. Ennek során Szerződő feleket kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelem-felhívási kötelezettség terheli minden olyan körülmény tekintetében, amely a szerződésszerű teljesítést befolyásolhatja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható és egészíthető ki, a szóban vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

4. Szerződő felek jelen szerződés megkötésekor az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okiratszerkesztő Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével is megbízták. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd feltárta, tisztázta, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

Maróthi Miklós  
eladó

Maróthi Erzsébet  
eladó

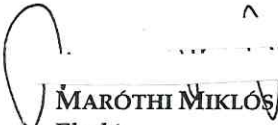
Borbély László dr. LEVELES-BARTA Tímea  
vevő  
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu  
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

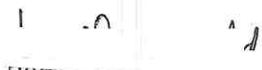
5. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a szerződő fél tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükségesek és ahhoz, hogy a rögzített adataikat tartalmazó, eljáró ügyvédnek bemutatott személyi okmányaik fénymásolásra kerüljenek.

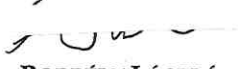
6. Jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés – amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek jelen öt számozott oldalból álló Ingatlan Adásvételi Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2025. március 11.

  
MARÓTHI MIKLÓS  
Eladó

  
MARÓTHI ERZSÉBET  
Eladó

  
BORBÉLY LÁSZLÓ  
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2025. március 11. napján:

  
DR. LEVELES-BARTA TÍMEA  
ügyvéd  
KASZ: 36064566



**LEVELES-BARTA**  
ÜGYVÉDI IRODA

**dr. LEVELES - BARTA TÍMEA**  
ÜGYVÉD

+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu  
2051 Biatorbágy, Ország út 2.