



*Előjegyzés
kérővel megkötés*

Dr. Huszár Éva
Közjegyzői Irodája
Budakeszi 1. sz. székhely
2092 Budakeszi, Fő utca 224.
(23)-451-381
KRID: 342479118 (MOKKIT)



*Közzététel
kérővel*

Ideje: 2026. 08. 31.
Közlés kezdőnapja: 2026. 09. 01.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 30.
Felhívom a figyelmet, hogy a határidő jogvesztő!
Levéve:
A kifüggesztés időtartama alatt észrevétel érkezett / nem érkezett.
Budakeszi,

KÖZJEGYZŐI OKIRAT HITELES KIADMÁNY

Ügyszám: 14031/K/208/2026/7.

Elöttem, Királyné dr. Németh Eszter, mint dr. Huszár Éva Budakeszi 1. számú székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes előtt – dr. Velkei Krisztina közjegyzőhelyettes, mint dr. Huszár Éva Budakeszi 1. számú székhelyre kinevezett közjegyző részére kirendelt tartós helyettes által a tartós helyettesítés időtartama alatt – a közjegyző hivatali helyiségében, azaz 2092 Budakeszi, Fő utca 224. szám alatt, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év augusztus hónap 12. (tizenkettedik) napján megjelentek, mint Ügyfelek: -----

Józsi Ferenc (született: Józsi Ferenc, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, 2030 Érd, Erzsébet utca 71/C. szám alatti lakos), aki személyazonosságát a _____ számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a _____ számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, és egyben kijelentette, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (NAK) nem tagja, mint **Eladó** és -----

Horváth Viktor György (született: Horváth Viktor György, születési helye, ideje: _____, anyja neve: _____, személyi azonosítója: _____, adóazonosító jele: _____, magyar állampolgár, 2092 Budakeszi, Nagy Sándor utca 65. szám alatti lakos), aki személyazonosságát a _____ számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a _____ számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, és egyben kijelentette, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (NAK) tagja (nyilvántartási szám: _____), mint **Vevő**. -----

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen úgy is, mint Szerződő Felek. -----

Az Ügyfelek tudomásul vették a közjegyzőhelyettes tájékoztatását a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, vagyis a személyazonosság on-line ellenőrzésére vonatkozó rendelkezéseiről, azaz az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint a 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. -----

Miután az Ügyfelekhez intézett kérdésekre adott válaszaikból meggyőződtem az ügyleti képességükről és jogosultságukról, továbbá ügyleti szándékukról, majd jogi tájékoztatást nyújtottam az Ügyfelek számára a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, az Ügyfelek felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az általuk előttem előadott alábbi: -----

-----INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS-t-----

1./ Szerződő Felek előzményként rögzítik, hogy Budakeszin, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év július hónap 17. (tizenhetedik) napján Királyné dr. Németh Eszter, mint dr. Huszár Éva Budakeszi 1. számú székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes által – dr. Velkei Krisztina közjegyzőhelyettes, mint dr. Huszár Éva Budakeszi 1. számú székhelyre kinevezett közjegyző részére kirendelt tartós helyettes által a tartós helyettesítés időtartama alatt – 14031/K/208/2026/2. számon közokiratba foglaltan „Ingatlan adásvételi szerződés”-t kötöttek egymással a Józsi Ferenc Eladó – elírás okán a 14031/K/208/2026/2. számú közokiratban foglaltak szerint – összesen 271/996, azaz kettőszázhetvenegy kilencszázkilencvenhatod arányú tulajdonát képező Budakeszi külterület 0120/343 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „szőlő” művelési ágú ingatlan adásvétele tárgyában.-----
Királyné dr. Németh Eszter közjegyzőhelyettes hivatalból észlelte, hogy a 14031/K/208/2026/2. számú adásvételi szerződés 3./ pontjában foglalt azon megállapodás, mely szerint az 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint vételárat Vevő az Eladó részére készpénzben fizeti meg, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 8. § (1) bekezdésébe ütközik, annak értelmében ugyanis a föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni; a szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni; a felek ettől eltérő megállapodása semmis. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) 60. § (3) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogának, illetve a földhasználati jogosultság megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen.-----
Szerződő Felek rögzítik továbbá, a 14031/K/208/2026/2. számú adásvételi szerződésben foglalt, készpénzben megfizetett vételár tekintetében egymással elszámoltak, Szerződő Feleknek a vételár vonatkozásában egymással szemben követelésük nincs. -----

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy **Józsi Ferenc Eladó** 118/966, azaz egyszáztizennyolc kilencszázhatvanhatod és 153/966, azaz egyszázötvenhárom kilencszázhatvanhatod, **összesen 271/966, azaz kettőszázhetvenegy kilencszázhatvanhatod** arányú tulajdonát képezi a **Budakeszi külterület 0120/343 helyrajzi szám alatt** nyilvántartott, 2316 m², azaz kettőezerháromszáztizzenhat négyzetméter alapterületű, „szőlő” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan/ingatlanilletőség), melyet a 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év augusztus hónap 11. (tizenegyedik) napján elektronikus úton lekért és megtekintett tulajdoni lap másolat igazol. ---

Szerződő Felek rögzítik, és Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlanilletőség per-, teher-, igény, végrehajtásmentes, illetve azt semmilyen adó, valamint adók módjára behajtható köztartozás és közüzemi díjtartozás nem terheli, harmadik személynek az ingatlanilletőség tekintetében nincs olyan joga, vagy követelése, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná. -----

Szerződő Felek megállapítják továbbá, hogy az ingatlan közművesítetlen, azon felépítmény nincs, az ingatlanon jelenleg termés, termés nincs, a mezei leltárértéke: 0,- Ft, azaz nulla forint. -----

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen jogügylet tekintetében az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet szerinti tanúsítványt készíteni nem kell. -----

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanilletőség „szőlő” művelési ágban van nyilvántartva, így a jelen adásvételi szerződésre az Fftv. vonatkozó rendelkezései irányadóak, és az adásvétel **az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött.** -----

3./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy **Józsi Ferenc Eladó a Budakeszi külterület 0120/343 helyrajzi számú ingatlan összesen 271/966, azaz kettőszázhetvenegy kilencszázhatvanhatod arányú tulajdoni illetőségét eladja**, annak tulajdonjogát jelen adásvételi szerződéssel a Vevőre átruházza, Vevő pedig azt megtekintett és ismert állapotban megvásárolja, átveszi, a kölcsönösen kialakult összesen **500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint vételárért.** -----

4./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint **vételárát** Vevő az Eladó részére az Eladó HU számú bankszámlájára történő **átutalással fizeti meg** a mai napon, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. -----

Eladó jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri és nyugtázza, hogy a teljes vételárát, azaz az 500.000,- Ft-ot, azaz ötszázezer forintot részére a Vevő átutalással megfizette, a vételár vonatkozásában a Vevővel szemben követelése nincs. -----

Szerződő Felek megállapodnak, hogy az 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint vételár 1/2, azaz egy ketted részét, azaz 250.000,- Ft, azaz kettőszázötvenezer forint összeget Vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként fizet meg Eladó részére, Szerződő Felek a vételárból **250.000,- Ft, azaz kettőszázötvenezer forint összeget foglalónak tekintenek.** -----

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló a Vevőnek visszajár; míg ha a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért az Eladó felelős, úgy köteles Vevő részére a kapott foglaló összegét kétszeresen visszatéríteni, míg ha a szerződés teljesítésének meghiúsulásáért a Vevő a felelős, úgy az Eladónak átadott foglalót elveszíti; egyébként a foglaló összege a vételárba beleszámít. -----

Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy egyik félnek sem felróható oknak tekintik, ha bármelyik elővásárlásra jogosult gyakorolja elővásárlási jogát, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból nem hagyja jóvá a jelen adásvételi szerződést, így ezekben az esetekben a foglaló Vevőnek visszajár. -----

5./ Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó az ingatlanilletőség, az ahhoz tartozó területek birtokát a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, legkésőbb az Eladó jóváhagyásról történő tudomásszerzésétől, amennyiben ez nem állapítható meg, a Vevő Eladóhoz intézett, birtokátruházásra irányuló – tértivevényes küldeményként, az Eladó jelen adásvételi szerződésben megjelölt címére postára adott – írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül ruházza át a Vevőre, Vevő ekkor jogosult az ingatlan birtokába lépni, akit a birtokátruházás napjától kezdve illetnek meg a tulajdonjoggal járó jogok (az ingatlan hasznai) és terhelik a tulajdonjoggal járó kötelezettségek (teherviselés), illetve viseli az ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni (kárveszély). -----

6./ Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség állapotáról teljesskörűen tájékoztatta a Vevőt, Vevő az ingatlanilletőséget megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg. -----

7./ Vevő vállalja, hogy az ingatlan, mint *mező-, erdőgazdasági hasznosítású 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 (öt) évig - az alábbiakban meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő tudomásul veszi, hogy föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is, valamint, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban, azaz huszonöt százalékban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban, azaz huszonöt százalékban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át; b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vagy c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére, d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; vagy e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot; vagy f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy g) haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot. -----

Vevő tudomásul veszi, hogy a föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200, azaz kétszáz négyzetméter területű út létesítése; g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500, azaz ötszáz négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése; j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított. Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a fent írt kötelezettségeket vállalja. -----

Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség nincs harmadik személy használatában, a földet földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. -----

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásainak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. -----

Horváth Viktor György Vevő úgy nyilatkozik, hogy földműves, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Budakeszi) hivatal 514862/2/2026.05.14 számú bejegyző határozata alapján földműves nyilvántartásba vették, és nem minősül pályakezdő gazdálkodónak, hegyközségi tagsággal nem rendelkezik, továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlanilletőség vonatkozásában az Fftv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja alapján **elővásárlásra jogosult**, olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül – a Vevő nyilatkozata, valamint a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban és az ingatlan-nyilvántartásban, mint közhiteles nyilvántartásokban rögzített adatok szerint Vevő 1992. (egyezerkilencszázkilencvenkettedik) év óta budakeszi lakos és 2015. (kettőezer-tizenötödik) év óta a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földdel közvetlenül érintkező Budakeszi külterület 0120/342 helyrajzi szám alatti ingatlan 415/1569, azaz négyszáztizenöt egyezerötszázhatvankilenced arányú tulajdonosa –, valamint, hogy vele szemben földszerzési korlátozás/tilalom nem áll fenn, földre haszonbérleti szerződéssel és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, földtulajdonon haszonélvezeti joga nem áll fenn, a tulajdonában/birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt. -----

8./ Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Fftv.-ben meghatározottak szerint a jelen adásvételi szerződést az **illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni** az aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül az ingatlanilletőség adásvételére vonatkozó jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfeleléség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15, azaz tizenöt napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének és a jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen (Fftv., a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény (a továbbiakban: Hktv.)) vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival (azaz a Polgári Törvénykönyv alapján a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog jogosultjaival is). Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult határidőn belül nem nyilatkozik. Az eljáró jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8, azaz nyolc napon belül a beérkezett, illetve átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. ----- Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, a jóváhagyásról – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezését követően – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot. -----

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. -----

Több elővásárlásra jogosult nyilatkozata esetén, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve ha az eladó a törvényben meghatározott határidő alatt választási jogát nem gyakorolja, a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen. -----

9./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásának a napján a Vevő tulajdonjogának bejegyzéshez szükséges nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedélyt) aláírja, mely külön nyilatkozatban **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt **Budakeszi külterület 0120/343 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan összesen 271/966, azaz kettőszázhetvenegy kilencszázhatvanhatod illetőségére Horváth Viktor György Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön**, és hozzájárul ahhoz, hogy a bejegyzési engedély hiteles kiadmánya a Vevő és az illetékes ingatlan-nyilvántartás részére a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását és a záradékolt adásvételi szerződés közjegyzőhöz történt megérkezését követően kiadásra kerüljön. -----

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően a záradékolt adásvételi szerződés és bejegyzési engedély benyújtásával kéri közösen a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Budakeszi)** hivatalát, hogy a **Budakeszi külterület 0120/343 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan összesen 271/966, azaz kettőszázhetvenegy kilencszázhatvanhatod illetőségére a tulajdonjogot vétel jogcímén Horváth Viktor György Vevő javára** - az Eladó tulajdonjoga törlésével egyidejűleg - **jegyezze be**. -----

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő vételi szándéka tehermentes ingatlanilletőségre vonatkozik. -----

10.1./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlan tekintetében a Vevőt megelőző elővásárlásra jogosult – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával – gyakorolja az elővásárlási jogát, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá Vevő tulajdonszerzését, úgy Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, azaz Vevőnek az általa már teljesített – foglalt magában foglaló – teljes vételár, azaz 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint hiánytalanul visszajár, Eladó köteles a vételár teljes összegét, azaz 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forintot vételár visszafizetése jogcímén készpénzben vagy átutalás útján Vevő részére visszafizetni, legkésőbb a fentiekről történő tudomásszerzéstől számított 15 (tizenöt) napon belül. -----

10.2./ Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a jelen szerződés 5./ pontja szerinti birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, akkor Vevő jogosult az Eladóhoz intézett egyoldalú – tértivevényes küldeményként, az Eladó a jelen adásvételi szerződésben megjelölt címére postára adott – nyilatkozatával jelen adásvételi szerződéstől az ok megjelölésével elállni. -----

Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő elállása akkor tekintendő jogszerűnek, ha azt megelőzőleg Eladót a teljesítésre további 5 (öt) napos határidő biztosítása mellett – tértivevényes

küldeményként, az Eladó jelen adásvételi szerződésben megjelölt címére postára adottan – felszólította és Eladó a felszólításra sem tesz eleget ezen kötelezettségének. -----
Eladó jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy Vevő – az Eladó kötelezettségének elmulasztása miatt bekövetkezett – elállását tudomásul veszi, ahhoz hozzájárul. -----
Szerződő Felek rögzítik, hogy az elállás a szerződést felbontja, és Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő fentiek szerinti elállása esetén az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani, azaz a Vevő általa már teljesített, a foglalt meghaladó 250.000,- Ft, azaz kétszázötvenezer forint összegű vételár-részletet vételár visszafizetése jogcímén és a foglalt kétszeresét, azaz további 500.000,- Ft, azaz ötszázezer forint összeget foglalt visszafizetése jogcímén (azaz összesen 750.000,- Ft, azaz hétszázötvenezer forint összeget) Eladó köteles készpénzben vagy átutalás útján Vevő részére visszafizetni, legkésőbb az elállás közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül. -----

11./ Szerződő Felek megállapodnak, hogy bármelyik félnek – a jelen okiratban rögzített címére – címzett tértivevényes, postai küldemény a postai feladást követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek minősül akkor is, ha azt a címzett nem vette át, a küldeményben foglaltakról nem szerzett tudomást. -----

12./ Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Vevőt terheli a visszerhes vagyonszerzési illeték, a tulajdonjog bejegyzésével járó földhivatali eljárási díj, valamint a jelen adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos valamennyi költség, míg Eladót terheli a birtokátruházással és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségek, továbbá esetleges adóbevallási és adófizetési kötelezettség az ingatlan értékesítése miatt. -----

Szerződő Felek tudomásul veszik a közjegyzőhelyettes tájékoztatását, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonaátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. (tizenkettedik) hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. (ötödik) év utolsó napjától – számítva 5 (öt) évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít; és az Itv. 26. § (18a) bekezdés alapján, ha az eredetileg vállalt 5 (öt) év letelte előtt a) a vagyonszerző a termőföldet – a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti, b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet, családi mezőgazdasági társaság, erdőbirtokossági társulat, erdőkezelő vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25 %, azaz huszonöt százalék alá csökkenti, vagy az erdőbirtokossági társulati tagságát nem tartja fenn, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. -----

Vevő nyilatkozik, hogy vállalja, hogy a megszerzett termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. (tizenkettedik) hónap utolsó napjától számítva 5 (öt) évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. -----

13./ Vevő tudomásul veszi a közjegyzőhelyettes tájékoztatását, miszerint a Hktv. 15. § (1) bekezdése alapján hegyközségi tagságra kötelezett – lakóhelyétől (telephelyétől, székhelyétől) függetlenül – a szőlő-szaporítóanyagot előállító, illetve forgalmazó szőlészeti termelő kivételével az a szőlészeti és borászati termelő, aki tevékenységét a hegyközség működési területén végzi, valamint a szőlő-szaporítóanyagot előállító, illetve forgalmazó szőlészeti termelő, aki tevékenységét a hegyközség működési területén vagy azon kívül eső területen végzi. Horváth Viktor György Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőséget nem a Hktv. 4. § a) és b) pontja szerinti szőlészeti vagy borászati termelői tevékenység céljára hasznosítja, az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség tulajdonjogának megszerzésével a Hktv. 15. § (1) bekezdése szerinti kötelezettség a vonatkozásában nem áll fenn.-----

14./ Szerződő Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési, tulajdonszerzési és -átruházási képességüket hatályos jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve korlátozzák.-----

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőség házastársi vagyontársaságnak nem része, az különvagyont képezi, részben – a kárpótlásról szóló jogszabályok alapján őt, mint kárpótlásra jogosult leszármazóját megillető kárpótlási jegy termőföldtulajdon megszerzésére történt felhasználásával – árverés, részben öröklés jogcímén szerezte, előadja továbbá, hogy az átruházott ingatlanilletőség házastársi közös lakásul sem szolgál.-----

15./ A közjegyzőhelyettes tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A Kjt. 174/A. §-a szerint, ha a közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szükséges, a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett valamennyi személy egybehangzóan nyilatkozik arról, hogy a közjegyző (közjegyzőhelyettes) jogosult a Kjt. 175. §-ának (1) bekezdése szerinti képviselői ellátására; e **felhatalmazást** az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott tartalommal és módon, elektronikus úrlapon kell megkeszteni és hitelesíteni; a Kjt. 175. §-ának (1) bekezdése szerint ha a közjegyzői okirat elkészítéséhez vagy a közjegyző (közjegyzőhelyettes) által közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához vagy a jognyilatkozat alapján történő nyilvántartási bejegyzéshez bíróság vagy más hatóság eljárása szükséges, a közjegyző (közjegyzőhelyettes) azt az eljárás lefolytatása végett hivatalból megkeresi; az ingatlanügyi hatóság a nyilvántartásba való bejegyzést a közjegyző (közjegyzőhelyettes) kérelmére teljesíti, amelyhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló közokiratot; a közjegyző (közjegyzőhelyettes) megkeresésére vagy kérelmére indult eljárásban **a közjegyzőt (közjegyzőhelyettest) a közokiratban szereplő fél vagy felek, illetve a 174/A. §-ban meghatározott érintett személyek képviselőjének jogállása illeti meg.** A közjegyzőhelyettes tájékoztatja a Szerződő Feleket ugyanakkor arról is, hogy a Kjt. 174/A. §-ában említett felhatalmazás tartalmát sem az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Inyvh.**), sem más jogszabály nem határozza meg, továbbá az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszer ügyintézési felületének elérhetővé tételéig az elektronikus úrlap megkesztesztésére és az Inyvh. 115. §-ának (1) bekezdése szerint történő hitelesítésére, valamint a bejegyzés iránti beadvány benyújtására ingatlan-nyilvántartási elektronikus úrlapon nincs mód. Ennek hiányában a jogok és tények bejegyzése iránti beadványt – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények

módosításáról szóló 2021. évi CXLV. törvény (Átmeneti tv.) 3/A. §-ának (2) bekezdése, valamint az Inyvh. 121. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján – az ingatlan-nyilvántartási hatóság hivatali tárhelyére elektronikusan (közjegyzői okirat esetén annak elektronikus hiteles kiadmányát), illetve papír alapon lehet az ingatlanügyi hatóságnál benyújtani.-----

A Szerződő Felek a közjegyzőhelyettes tájékoztatását tudomásul veszik.-----

A Szerződő Felek ezennel egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy a közjegyző és az alkalmazásában álló minden közjegyzőhelyettes jogosult a jelen közjegyzői okiratba fogalt jognyilatkozatok tekintetében – azok keretei között és az azokban megjelölt ingatlan(ok) tárgyában – a Kjt. 175. § (1) bekezdése szerinti képviselő ellátására (felhatalmazás), ekként a Kjt. 174/A. § szerinti felhatalmazást a közjegyző és az alkalmazásában álló minden közjegyzőhelyettes részére megadják.

A Szerződő Felek akként rendelkeznek, hogy a közjegyző (közjegyzőhelyettes) elektronikusan az ingatlan-nyilvántartási hatóság hivatali tárhelyére, illetve papír alapon küldje meg a bejegyzési kérelmet és annak mellékleteit, ne pedig az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül.-----

A közjegyzőhelyettes tájékoztatja továbbá a Szerződő Feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény (a továbbiakban: Tkmtv.) 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.-----

16./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadóak.-----

Szerződő Felek a jelen okirat szerinti követelést, az okirat szerinti kötelezettségeiket elismerik és kötelezettséget vállalnak azok teljesítésére.-----

Szerződő Felek megállapodnak, hogy végrehajtás esetére a végrehajtás szempontjából szükséges tények, adatok tekintetében, így a fizetési kötelezettség bekövetkezésének, a fizetendő összegnek, annak jogcímének igazolásául a másik fél közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát, az ezekre vonatkozóan közjegyző által készített ténytanúsítványt kifejezetten elfogadják, annak alávetik magukat.-----

Ügyfelek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okiratba foglalás során a saját nevükben járnak el; kijelentik továbbá, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, annak közeli hozzátartozójának és azzal közeli kapcsolatban álló személynek.-----

Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen közjegyzői okiratot a közjegyző/közjegyzőhelyettes a Kjt. 166/A. §-a alapján – archiválás céljából – a Magyar Országos Közjegyzői Kamara elektronikus úton vezetett levéltárában elhelyezi.-----

Hiteles kiadmány az érintetteknek tetszés szerinti számban adható ki.-----

Alulírott közjegyzőhelyettes, miután meggyőződtem az Ügyfelek ügyleti képességéről és jogosultságáról, továbbá ügyleti szándékáról, majd jogi tájékoztatást nyújtottam az Ügyfelek számára a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, valamint arról, hogy a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és

határidejét, ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa, továbbá arról, hogy a közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik és ha a követelés teljesítési határideje letelt, tájékoztattam az Ügyfeleket arról is, hogy a közjegyzői okirat – mint közokirat – külföldön az arra vonatkozó külön jogszabályok szerint végrehajtható okirat, ezt az okiratot az Ügyfelek nyilatkozata alapján elkészítettem, – miután a felolvasás mellőzését nem kérték – az Ügyfelek előtt felolvastam – az 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja szerinti időpontok: 10 (tíz) óra 29 (huszonkilenc) perc és 11 (tizenegy) óra 08 (nyolc) perc – továbbá elolvasásra rendelkezésükre bocsátottam, melyek után az Ügyfelek úgy nyilatkoztak, hogy a közjegyzői okiratban foglaltak megfelelnek az ügyleti akaratuknak, az Ügyfelek az okiratban foglaltakat az akaratukkal megegyezőnek találták és kijelentették, hogy a fentiekkel azonos tartalmú közjegyzői okirat készítése iránti eljárás másik közjegyzőnél nincs folyamatban, majd az okiratot előttem sajátkezűleg aláírták. -----

Kelt Budakeszin, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év augusztus hónap 12. (tizenkettedik) napján. -----

Józsi Ferenc s.k.
Eladó

Horváth Viktor György s.k.
Vevő

Királyné dr. Németh Eszter s.k.
közjegyzőhelyettes
PH

Alulírott Királyné dr. Németh Eszter, mint dr. Huszár Éva Budakeszi 1. számú székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes – dr. Velkei Krisztina közjegyzőhelyettes, mint dr. Huszár Éva Budakeszi 1. számú székhelyre kinevezett közjegyző részére kirendelt tartós helyettes által a tartós helyettesítés időtartama alatt – tanúsítom, hogy ez a mai napon a közjegyző hivatali helyiségében, a 2092 Budakeszi, Fő utca 224. szám alatt a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, valamint az ingatlan-nyilvántartás és a jegyző előtti eljárás érdekében kiadott hiteles kiadmány a közjegyző őrizetében lévő eredeti okirattal mindenben megegyezik. -----

Kelt Budakeszin, 2026. (kettőezer-huszonhatodik) év augusztus hónap 12. (tizenkettedik) napján. -----


Királyné dr. Németh Eszter
közjegyzőhelyettes



