

1

harmadik személlyel nem kötött olyan szerződést, amely azok átruházására vagy megterhelésére irányul. Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában körülírt ingatlanok a jelen pontban írtakon kívül per-, teher- és igénymentesek, azokat adó és adók módjára behajtható tartozások sem terhelik, az ingatlanok vonatkozásában elintézetlen széljegy nincs. Felek megállapodása alapján vevő az ingatlan-illetőségeket per-, teher-, és igénymentesen szerzi meg, melyért az eladó szavatosságot vállal.

Eladó kijelenti, hogy az 1./a) és 1./c) pontban írt ingatlanok vonatkozásában földhasználati jogviszony nem áll fenn, az 1./b) pontban írt ingatlanra Kósa Sándor Ferenc földhasználati joga van bejegyezve, a használat jogcíme: saját tulajdon.

Felek megállapítják a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényre (Hövtv.) tekintettel, hogy a tárgyi ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat esetében nincs a helyi önzonosság védelmére vonatkozó rendelet, ezért a Hövtv. szerinti elvásárlási jog a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra nem vonatkozik.

Vevő kijelenti, hogy az eladó tájékoztatását megértette, tudomásul vette.

3./ A fentiek előrebocsátása után eladó eladja, vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban megvásárolja az 1./a)-b) pontban írt ingatlan-illetőségeket és az 1./c) pontban írt ingatlant a kölcsönösen kialakított **1.115.660- Ft, azaz egymillió-egyszáztizenötezer-hatszázhatvan forint vételárért.**

A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanok vételárát kölcsönös egyetértéssel állapították meg, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98.§-a alapján kizárják a jelen szerződés vonatkozásában mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.

A vételár megoszlása a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 8/A.§ (4) bekezdése alapján:

- Az 1./a) pontban írt ingatlan-illetőség vételára: **809.510,- Ft azaz nyolcszázkilencezer-ötszázötz forint;**
- Az 1./b) pontban írt ingatlan-illetőség vételára: **17.160,- Ft azaz tizenhétezer-egyszázhatvan forint;**
- Az 1./c) pontban írt ingatlan vételára: **288.990,- Ft azaz kettőszáznyolcvannyolcezer-kilencszázkilencven forint.**

4./ Vevő az 1./ pontban írt ingatlanokat a 3./ pontban meghatározott vételárért és feltételek mellett eladótól ezennel megveszi, mely vételár teljes összegét a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalással megfizeti eladó részére oly módon, hogy a vételárát **Dr. Berta Istvánné** eladó gyermekei, **Necula Orsolya** és **Berta Ágnes** bankszámláira fizeti meg az alábbiak szerint:

- **Necula Orsolya OTP Banknál vezetett** számú bankszámlájára **557.830,- Ft-ot azaz ötszázötvenhétezer-nyolcszázharminc forintot;** és
- **Berta Ágnes OTP Banknál vezetett** számú bankszámlájára **557.830,- Ft-ot azaz ötszázötvenhétezer-nyolcszázharminc forintot.**

Eladó a teljes vételár vevő általi megfizetését, annak bankszámláján való jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vételár a jelen pontban írt bankszámlákra kerüljön átutalásra, és nyilatkozik arról, hogy e bankszámlákra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. A vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó által a jelen pontban megadott bankszámlán jóváírásra került.

Abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a vevővel, hanem a jogát gyakorló elvásárlásra jogosulttal hagyná jóvá az adásvételi szerződést, eladó kötelezettséget vállal, hogy a vevő által megfizetett vételárral a vevővel elszámol a határozat kézhezvételét követő 3 napon belül.

5./ Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./a) pontban írt ingatlan tulajdonjoga **Szamosközi Imre** vevő javára, **1854/43902** arányban, adásvétel jogcímen bejegyezésre kerüljön az ingatlan-

Dr. Berta Istvánné
eladó

Szamosközi Imre
vevő

Dr. Balásy Renáta
ügyvéd

Pécs, 2026. június 29.

nyilvántartásban, Dr. Berta Istvánné eladó 1854/43902 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./b) pontban írt ingatlan tulajdonjoga Szamosközi Imre vevő javára, 1854/43902 arányban, adásvétel jogcímén bejegyezésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban, Dr. Berta Istvánné eladó 1854/43902 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./c) pontban írt ingatlan tulajdonjoga Szamosközi Imre vevő javára, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyezésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban, Dr. Berta Istvánné eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

6./ Felek megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 13/A. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség, kiadás vevőt terheli, így vevő viseli az ügyvédi munkadíjat, az igazgatási szolgáltatási díjat, és a tulajdoni lapok költségét.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési és ingatlanszerzési képességüket sem jogszabály, sem hatósági határozat nem zárja ki és nem korlátozza.

8./ Vevő az ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, a birtokba lépéstől kezdődően húzza azok hasznait, és viseli terheit és a kárveszélyt. A birtokjog a birtokba lépés napján kerül átruházásra. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat megtekintette, az ingatlanok állapotát megismerte, és ezek ismeretében vásárolja meg az ingatlanokat. Eladó kijelentk, hogy tudomásuk szerint az ingatlanoknak rejtett hibája nincs.

9./ Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlanokat földművesként vásárolja meg.

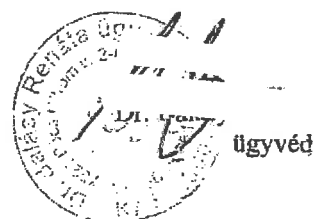
10./ Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel szerzett ingatlanokkal a tulajdona a 2013. évi CXXII törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott 300 hektáros földszerzési maximumot, sem a 16.§ (2) bekezdésben meghatározott 1200 hektáros birtokszerzési maximumot nem haladja meg. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy az ingatlanokon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és kijelenti, hogy a földhasználati jogviszony megszűnését követően az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében 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. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

11./ Szerződő felek egybehangzóan megállapítják, hogy vevőnek az 1./a-c) pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a 2013. évi CXXII törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján elővásárlási joga van ugyanezen § (4) bek. a) pontja sorrendjében, tekintettel arra, hogy vevő olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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, valamint vevő legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy östermelők családi gazdaságának tagja (OCSG-00087686).

Dr. Berta Istvánné
eladó

Szamosközi Imre
vevő



Pécs, 2026. június 29.

12./ Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §-a (1) bek. p) pontja alapján illetékmentesség illeti meg, tekintve, hogy az ingatlanokat olyan földművesként szerzi, aki azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződéssel megszerzett ingatlanokat a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít.

Eladó tudomásul veszi, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény alapján a jelen jogügyletből származó jövedelem adómentes, tekintettel arra, hogy az ingatlanok tulajdonjogát több, mint 5 évvel ezelőtt szerezte.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, értelmezték, és a szerződésben szereplő adatok, tények a valóságnak megfelelnek, és a szerződés tartalma akaratuknak mindenben megfelel.

14./ Szerződő felek megbízzák Dr. Balásy Renáta ügyvédet a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a B400E adatlap kitöltésével és benyújtásával, a hatósági jóváhagyás iránti kérelem aláírásával, valamint a meghatalmazzák a szerződés előzetes vizsgálati eljárásában, a hirdetményi úton történő közlés iránti eljárásban, a hatósági jóváhagyási eljárásban és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőtük ellátásával, valamint a jelen szerződésben és az ingatlan-nyilvántartási kérelemben esetlegesen előforduló név-, szám-, adatelírások, hibák javításával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 126. és 127. §-ai alapján. Dr. Balásy Renáta ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

Jelen adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kölcsönös elolvasást és értelmezést követően, Dr. Balásy Renáta ügyvéd előtt sajátkezüleg, jóváhagyólag írták alá.

Pécs, 2026. június 29.

Dr. Berta Istvánné
eladó

Szamosközi Imre
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Pécsen, 2026. június 29. napján

Dr. Balásy Renáta ügyvéd
KASZ: 36074060

7621 Pécs, Citrom utca 2-6. I/31.