

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött  
egyrésztől

**Barczay Ferenc Tibor**

2 Hilltop Cottingley, Bingley, West Yorkshire, BD16 1SB (Egyesült Királyság) sz.  
alatti lakos, továbbá

**Barczay Miklos Istvan Lajos**

21 Heathmoor Mount, Halifax, West Yorkshire, HX2 9LU  
(Egyesült Királyság) sz. alatti lakos, továbbá **Barczay Attila Gyula Sandor** (születési neve: Barczay  
Attila Gyula Sandor

22 Withens Hill Croft, Halifax, West  
Yorkshire, HX2 9LZ (Egyesült Királyság) sz. alatti lakos, valamint

**Barczay Peter Janos**

12 Parkfield Road, Bradford, West Yorkshire, BD8 7AA (Egyesült  
Királyság), mint eladók (a továbbiakban: **Eladók**),

**akiket** jelen jogügylet során ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű  
magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján **Viczián Vera**

1161 Budapest 16,  
Budapesti út 20/D. sz. alatti lakos mint meghatalmazott képvisel,

másrészről

**Herczegh Domonkos**

1145 Budapest  
14, Bosnyák utca 14-18 B. lph. 4. em 404. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között,  
az alulírt időben és helyen, az alábbi tartalommal:

1. Eladók kijelentik, hogy fejenként 1/4 tulajdoni hányadban kizárólagos tulajdonukban áll az  
**abaújszántói ingatlan-nyilvántartásban 0154/1. hrsz.** alatt nyilvántartott, „szántó, legelő”  
művelési ágú külterületi ingatlan, amely összesen 279,86 AK értékű és 20 ha 4292 m<sup>2</sup>  
terület nagyságú. Az ingatlan jogi jellege Kárpótlás. Eladók ezen ingatlanukat eladják per-,  
teher- és igénymentesen (az alábbiakban részletezett terhen túl), Vevő pedig az e szerződésben  
részletezettek szerint 1/1 tulajdoni arányban megveszi azt.

Felek és ellenjegyző ügyvéd megállapítják, hogy az EING rendszeren keresztül a mai napon  
lekért, e-hiteles tulajdoni lap másolat szerint (Megrendelési szám:  
INYER/TULLAP/20251217/1880) a fenti ingatlanhányadok kizárólagos tulajdonosai Eladók.  
Eladók kijelentik, hogy az ingatlanhányadokkal kapcsolatban nem történt olyan változás, mely  
a tulajdoni lapon még nem látható, de a Vevő tulajdonszerzését befolyásolná, vagy akadályozná.  
Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lapon a Vevő tulajdonszerzését befolyásoló, elintézetlen  
széljegy nem szerepel. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén a Tíráz 2 Kft valamint FGSZ  
Földgázszállító Zrt. javára bejegyzett bányászolgalmi jog, továbbá a 40332/2005.09.19.  
bejegyzési szám alatt (6. bejegyző határozat) özvegyi jog került bejegyzésre **Uta Anna  
Katharina von Barczay**

1

**Viczián Vera**

- Meghatalmazott -

Barczay Ferenc Tibor, Barczay Miklos Istvan Lajos,  
Barczay Attila Gyula Sandor, Barczay Peter Janos  
Eladók valamint Uta Anna Katharina von Barczay  
özvegyi jog jogosultja képviselőként

**Herczegh Domonkos**

- Vevő -

Dr. STIPTA ZSUZSA  
ügyvéd  
iroda: 3527 Miskolc, Barcsy-Zsillinszky u. 5. 1/A.  
Adószám: 24349917-1-25  
KASZ: 36068678

Ellenjegyzem, Miskolc, 2025.12.17.

Dr. Stipta Zsuzsa, ügyvéd

KASZ: 36068678

---, D-12351 Berlin, Baumläuferweg  
50B (Németország) sz. alatti lakos, cselekvőképes, német állampolgár jogosult javára. Uta Anna Katharina von Barczay, **akit** jelen jogügylet során ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján **Viczián Vera** (adatait lásd fentebb) mint meghatalmazott képvisel, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul a jelen adásvételi szerződéshez, és Vevő tulajdonszerzéséhez. Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogát özvegyi joggal terheltén szerzi meg.

2. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, az **Abaújszántó 0154/1. hrsz.** alatti ingatlan vételárát kölcsönösen, egybehangzó akarat-nyilatkozattal **1.100.000,- Ft/Ha, így összesen 22.472.120,- Ft, azaz Huszonkétfélmillió-négyszázhetvenkétezer-százhusz forint** összegben állapítják meg. Fent rögzített vételár Eladókat egyenlő arányban illeti meg. Az adásvételi szerződés 4 példányát valamint a közzétételi kérelmet Eladóknak be kell nyújtani a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Eladók azonban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást adnak okiratszerkesztő ügyvédnek a közzétételi kérelem benyújtására). A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg. Vevő (vagy az elővásárlásra jogosult) a vételár összegét Eladók részére átutalással fizeti meg a földhivatali jóváhagyó határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül, az alábbiak szerint: Vevő Eladók részére a vételárát egy összegben fizeti meg átutalással, Barczay Attila Gyula Sandor Eladónak a banknál vezetett bankszámlájára. Eladók fenti módon történő vételár-kifizetést a saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik és fogadják el. Barczay Attila Gyula Sandor továbbá vállalja, hogy a többi Eladó felé elszámol az őket illető, fejenként összesen 5.618.030,- Ft összegű vételárral. Amennyiben a földhivatal elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá jelen jogügyletet, úgy rá is a fenti szabályok vonatkoznak. Eladók kijelentik és tudomásul veszik, hogy a vételár átvételét ügyvéd előtt, biztonsági papíron tett nyilatkozattal kötelesek elismerni. Eladók tehát jelen okirat aláírásával egyidejűleg biztonsági papíron készült írásbeli tulajdonjog-bejegyzési engedélyt helyeznek ügyvédi letétbe, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a fent körülírt ingatlanon bejegyzett tulajdonjoguk törléséhez, továbbá fenti ingatlan tulajdonjogának ingatlannyilvántartásba történő bejegyzéséhez adásvétel címen 1/1 arányban Vevő javára. Eladók továbbá kötelesek írásban értesíteni okiratszerkesztő ügyvédet a vételár összegének kézhezvételéről, a kézhezvételtől számított legkésőbb 2 napon belül.
3. Az adásvétel tárgyát képező ingatlant Eladók a teljes vételár megfizetésének napján Vevő birtokába adják, a Vevő pedig birtokba veszi azt. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viselik az adásvétel tárgyát képező ingatlan terheit és szedi hasznait, s viseli mindazt a kárt, amelyért 3. személy felelőssé nem tehető. Eladók kijelentik, hogy az ingatlannak olyan rejtett hibája, amelyről tudomásuk van, s amelyet Vevő az ingatlan szemrevételezésekor észre nem vehetett, nincs. Eladók kijelentik azt is, hogy az ingatlanban fennálló, a rendeltetésszerű

**Viczián Vera**

- Meghatalmazott -

Barczay Ferenc Tibor, Barczay Miklos Istvan Lajos,  
Barczay Attila Gyula Sandor, Barczay Peter Janos  
Eladók valamint Uta Anna Katharina von Barczay  
özvegyi jog jogosultja képviselében

**Herczegh Domonkos**

- Vevő -

**Dr. STIPTA ZSUZSA**  
ügyvéd  
iroda: 3527 Miskolc, Bajcsy Zsuzsánky u. 5. 1/A.  
Adószám: 53349917-1-25  
KASZ: 36068678

Ellenjegyzem, Miskolc, 2025.12.17.

Dr. Stipta Zsuzsa, ügyvéd

KASZ: 36068678

használatot akadályozó hibáról nincs tudomásuk. Eladók kijelentik, hogy Vevő rendelkezésére bocsátották az ingatlanra vonatkozó földhasználati lapot, melynek tanúsága szerint a Harangod Kft. alhaszonbérlet jogcímen szerepel bejegyzett földhasználóként 2021.12.31. napjától 2030.12.31. napjáig, a földhasználat ellenértéke összesen 3500,- Ft/AK/év + a KSH által közölt fogyasztói árindex mértékével növelt összege. Felek rögzítik, hogy Eladók a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg az ingatlan birtokát is átruházzák Vevő részére.

4. **Vevő büntetőjogi felelőssége teljes tudatában tett nyilatkozatai:**

Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező föld tulajdonjogát jogosult megszerezni, azzal nem lépi túl a hatályos földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) szerinti birtokmaximum mértékét, sem e földtörvény egyéb megszorító előírásait. Felek rögzítik, hogy kifüggesztési kötelezettségüknek jelen adásvételi szerződés aláírását követően haladéktalanul eleget tesznek, így a szerződés földhivatali benyújtására kizárólag a kifüggesztést követően kerülhet sor.

Vevő kijelenti, hogy megfelel a hatályos földforgalmi törvény meghatározása szerint a földművesre vonatkozó feltételeknek, s a lakhelye szerint illetékes, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által hozott 510245/1/2025 számú határozattal nyilvántartásba vették, így a földművesi minőségét igazolni tudja.

**Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik elővásárlási joggal.**

Kijelenti vevő, hogy ezen adásvétel keretében történő ingatlan-szerzéssel a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a termőföldről szóló hatályos földforgalmi tv-ben megjelölt területet, valamint nem esik ezen tv-ben megjelölt korlátozások hatálya alá, így nincs a használatában a birtokmaximum előírása szerinti területmértéket meghaladó földterület.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően – tekintve, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföld harmadik személy használatában van, szerző félként kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg. Vevő továbbá a földhasználat megszűnését követő időre 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, s jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § értelmében nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

5. **Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy 1/1 (4/4) arányú tulajdonjoguk a fent körülírt ingatlan 1/1 (4/4) tulajdoni hányadáról törlésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a fent körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára jelen adásvételi szerződés, a jóváhagyó határozat, valamint Eladóknak a csatolt vételár-átvételt elismerő nyilatkozata alapján a tulajdonjogot adásvétel jogcímen Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Vevő tulajdonszerzéséhez Uta Anna Katharina von Barczay özvegyi jog jogosultja jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja. Vevő fenti bejegyzéséhez szintén feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja.**

6. **Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- teher- és igénymentességéért. Eladók kijelentik, hogy a fent megjelölt ingatlanhányadaik feletti rendelkezési jog nem áll korlátozás alatt.**

**Viczian vera**  
- Meghatalmazott -

Barczay Ferenc Tibor, Barczay Miklos Istvan Lajos,  
Barczay Attila Gyula Sandor, Barczay Peter Janos  
Eladók valamint Uta Anna Katharina von Barczay  
özvegyi jog jogosultja képviseletében

**Herczegh Domonkos**

- Vevő -

Dr. STIPTA ZSUZSA  
ügyvéd  
Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1. 1.  
iroda: 3527  
Adószám: 54349917-1-25  
KASZ: 36068678

Ellenjegyzem, Miskolc, 2025.12.17.

Dr. Stipta Zsuzsa, ügyvéd

KASZ: 36068678

7. Az adásvétellel kapcsolatos költségeket, különösen az illetékköltségeket kizárólag vevő köteles viselni. Vevő nyilatkozik, hogy illetékmentességre jogosult, amennyiben az illeték-törvény által megkövetelt igazolásokat csatolja, nyilatkozatokat megteszi s az előírt feltételeknek 5 évig megfelel. Ezért vevő már jelen szerződésben, annak aláírásával kijelenti, hogy földműves, aki a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a vásárlástól számított 5 évig nem idegeníti el, azon nem alapít vagyoni értékű jogot, s a vásárolt földet mezőgazdasági célra hasznosítja. Kijelenti vevő azt is, hogy tudomásul veszi, hogy ha ezen, itt írt feltételek bármelyikét megszegi, az egyébként fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni. Eladók tudomásul vették az ügyvédnek az adózásra vonatkozó fenti kioktatását.
8. Szerződő felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, s a földhivatali ügyintézésrel dr. Stipta Zsuzsa egyéni ügyvédet bízzák meg. Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti megbízást/meghatalmazást elfogadja. Az ügyvéd helyettesítésére a Stipta Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Stipta Viktor ügyvéd, 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/1.), valamint Dr. Stiptáné dr. Csontos Mária, 3529 Miskolc, Perczel M. u. 18. szám alatti egyéni ügyvéd jogosult.
9. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorúak, Eladók brit, az özvegyi jog jogosultja német, Vevő magyar állampolgárok, és cselekvőképességük sem korlátozva, sem kizárva nincs. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd az Eladóknak a szerződés szövegét angol nyelvre, az özvegyi jog jogosultjának német nyelvre lefordította. Amennyiben jelen szerződés magyar nyelvű változata és bármely más idegennyelvi változata között eltérés vagy ellentmondás mutatkozik, a magyar nyelvű változat érvényes és irányadó. Eladók továbbá az özvegyi jog jogosultja – tekintettel arra, hogy magyarországi lakóhellyel és tartózkodási hellyel nem rendelkeznek – az Inyvtv. 26. § (10) bekezdésében foglaltaknak megfelelően külön meghatalmazásban meghatalmazzák Viczián Verát, hogy részükre a kézbesítési megbízotti feladatokat ellássa jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben, a részükre az illetékes földhivatal, a NAV, illetve bármely, a jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben érintett hatóság által kézbesítendő iratokat helyettük és nevükben átvegye.

Felek kijelentik, hogy a szerződésbe az itt írtakon kívül egyebeket nem kívántak belefoglalni, az a tényleges szerződési akaratukat tartalmazza, ezért azt elfogadják egyben tényvázlatként is, mely tényt a szerződés aláírásával igazolnak az okiratszerkesztő ügyvéd részére. Felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy esetleges név-, adat, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. Felek a szerződést, amely 13 eredeti példányban készült, s példányonként 4-4 számozott oldalt tartalmaz, elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak minden oldalát jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Miskolc, 2025. december 17.

**Viczián Vera**  
- Meghatalmazott -

**Barczay Ferenc Tibor, Barczay Miklos**  
**Istvan Lajos, Barczay Attila Gyula Sandor,**  
**Barczay Peter Janos** Eladók valamint **Uta**  
**Anna Katharina von Barczay** özvegyi jog  
jogosultja képviseletében

**Herczegh Domonkos**  
- Vevő -

Készítettem és ellenjegyzem.  
Miskolc, 2025. december 17.

Dr. STIPTA ZSUZSA  
ügyvéd  
Iroda: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/A  
Adószám: 54349917-1-25  
KASZ: 36068678

dr. Stipta Zsuzsa ügyvéd  
KASZ: 36068678

**ÉRTEKEZÉS:**

Kormányzati Portálon történő közzététel napja:

Közlés kezdő napja:

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja:

Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!

Levétel napja:

Az elektronikus közzététel megtörtént.

Dátum:

.....jegyző (név)

.....(aláírás)