

Dr. Tóth Balázs Zoltán

ügyvéd



2026.08.05

Székhely: 2700 Cegléd, Battfányi u. 16.

Tel: 53/310-074, 310-035

Mobil: 20/549-4967

E-mail: tothfugyvéd@gmail.com

Záradék:

A kifüggesztés napja: 2026.08.05.

A közlés napja: 2026.08.06.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.09.04.

A nyilatkozattételre nyitva álló határidő kezdő napja: 2026.09.05.

A levétel napja: 2026.09.04.

# Adásvételi szerződés

mely egyrészről: FILIPCSEI JÁNOSNÉ

[redacted] 2711 Tápiószentmárton, Mátyás király út 40. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről:

BAGLYAS BALÁZS MIHÁLY

[redacted] 2711 Tápiószentmárton, Fő út 37/A. szám alatti lakos, mint vevő között alulírott napon és helyen jogérvényesen az alábbiakban jött létre:

- 1./ Fentnevezett eladó ezennel eladja tehermentesen a Tápiószentmárton külterületi 0279/38 hrsz-ú, szántó megjelölésű, 5873 m<sup>2</sup> területű és 22.97 AK értékű ingatlannak a tulajdonát képező 1/1-ed tulajdoni hányadát, valamint a Tápiószentmárton külterületi 0279/39 hrsz-ú, szántó megjelölésű, 5629 m<sup>2</sup> területű és 22.11 AK értékű ingatlannak a tulajdonát képező 1/1-ed tulajdoni hányadát (továbbiakban együtt: ingatlanok) úgy, ahogy az ingatlanok jelenleg állnak, az összes jogi és természetbeni tartozékaikkal együtt, megtekintett és ismert állapotban a fentnevezett vevőnek a közösen és kölcsönösen kialakított összesen 3.300.000 Ft, azaz hárommillió-háromszázezer forint vételárért.
- 2./ Fentnevezett vevő ezennel megvásárolja tehermentesen a fenti eladótól a szerződés 1./ pontjában meghatározott és körülírt ingatlanokat adásvétel jogcímén a fenti vételárért.
- 3./ Felek kijelentik, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, és a Tápiószentmárton külterületi 0279/38 és 0279/39 hrsz-ú ingatlanok az 1./ pontban meghatározott egybefoglalt vételáron kerülnek értékesítésre a 2013. évi CXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdése alapján dologösszességként. A felek megállapodnak, hogy a jelen jogügyletben az eladói szolgáltatás oszthatatlan, a felek az ingatlanokat dologösszességnek tekintik.

Szerződő felek az 1./ pontban részletesen meghatározott ingatlanok vételárát akként határozzák meg, hogy a Tápiószentmárton külterületi 0279/38 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 1.650.000 Ft, míg a Tápiószentmárton külterületi 0279/39 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke szintén 1.650.000 Ft.

- 4./ Felek rögzítik, hogy a vevő a teljes vételárból megfizetett az eladó részére a jelen okiart aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján 300.000 Ft, azaz háromszázezer forint foglalt, mely teljes összeg az eladónak a MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 65100273-15603283 számú bankszámlájára került átutalásra.

Felek kijelentik, hogy a jelen pont szerint megfizetésre került 300.000 Ft, azaz háromszázezer forint kifejezetten foglalt jogcímén került kiegyenlítésre. A felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:185. § által meghatározott foglalt természetét és esetleges jogkövetkezményeit ismerik, azaz tudják, hogy (a) a teljesítés meghíúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, illetve a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni; valamint (b) a szerződés teljesítése esetén a foglalt összege a vételárba beszámít, illetve (c) amennyiben a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindegyik fél felelős, a foglalt visszajár. A felek tudomásul veszik, hogy az előleg/vételárrész(letek) és a vételárhátralék címén megfizetett összeg az adásvételi szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a vevő részére visszajár.

Felek abban is megállapodnak, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyná jóvá az adásvételi szerződést, és emiatt az meghíúsul, úgy a felek a foglalt jogkövetkezményeit nem alkalmazzák.

Filipcsei Jánosné  
eladó

Baglyas Balázs Mihály  
vevő

Dr. Tóth Balázs Zoltán  
ügyvéd

- 5./ Felek megállapodnak, hogy a fennmaradó 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint vételárhátralékot a vevő a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, az erre vonatkozó határozat okiratszerkesztő ügyvéd általi átvételét követő 8 munkanapon belül köteles megfizetni az eladó részére banki átutalás útján, mely teljes vételárhátralékot az eladónak a 4./ pont 1. bekezdésében rögzített bankszámlájára köteles átutalni. A felek rögzítik, hogy a vételárhátralék akkor minősül megfizetettnek, ha annak teljes összege a megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.
- 6./ Az eladó az eladott ingatlanok teher-, per- és igénymentességéért szavatosságot vállal, továbbá kijelenti és szavatolja, hogy a vételárra, illetve annak egyes részeleteire – rajta kívül – senki semmilyen jogon (így különösen házastársi/élettársi közös vagyon, vagy öröklés jogcímén) nem tarthat igényt; amennyiben harmadik személy kártérítésének kifizetéséhez a tulajdonosi jogosultságok bizonyítására kerülné sor, úgy a vevőve szembejött költségeit a tulajdonos viseli.
- 7./ Felek abban is megállapodnak, hogy a vevő az ingatlanokat a teljes vételár megfizetésének a napján jogosult birtokba venni, így a vevő a tényleges birtokba vétel napjától kezdődően viseli annak a kiadásait, terheit és kárvesszélyét, szedheti annak a hasznait. Vevő viseli továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségét, a földhasználati díjat, a földterület nyilvántartási költségének kiadásait, míg az ingatlan tulajdonosi feladatait a tulajdonos viseli.
- 8./ Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességeikben akadályozva nincsenek.
- 9./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül a Pest Megyei Kormányhivatal 510645/2014. számú határozata alapján, és kijelenti továbbá, hogy a tulajdonszerzése szerzési korlátozásba nem ütközik és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának a tagja, a tagsági azonosító száma: S271100100058, továbbá OCSG-00084315 számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja.
- 10./A vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog az ingatlan kapcsán a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c) pontja és 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján illeti meg, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül és legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. A vevő kijelenti, hogy természetes személy, és az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá legalább 1 éve a tulajdonában áll a jelen szerződés tárgyát képező Tápiószentmárton külterületi 0279/38 hrsz-ú ingatlannal szomszédos Tápiószentmárton külterületi 0279/37 hrsz-ú ingatlan.
- 11./Vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. 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.
- Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlanokra bejelentett földhasználó saját tulajdon, illetve családi használat jogcímén a néhai férje, Filipcsei János, ki 2013. évben elhunyt, így ezen földhasználati jog már megszűnt, és az ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
- 12./Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályosságának feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja. Jóváhagyás hiányában az eredeti, szerződés megkötése előtti állapotot kell helyreállítani, és a felek kötelesek 15 napon belül elsámolni.
- 13./Eladó és vevő megállapodnak abban, hogy az eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja. Erre tekintettel a felek közösen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy minden további megkérdésük nélkül a Tápiószentmárton külterületi 0279/38 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed és a Tápiószentmárton külterületi 0279/39 hrsz-ú ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségei vonatkozásában a vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz

Filipcsai Jánosné  
eladó

*Baglyas Balázs Mihály*  
vevő

  
Dr. Tóth Balázs Zoltán  
ügyvéd

kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 2 hónapos határidő elteltéig. Eladó az ingatlanokat adásvétel jogcímén fogja a vevő tulajdonába átruházni.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés földhivatali benyújtásától számított 2 hónapos határidőt követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásból az illetékes földhivatali osztály hivatalból törli, amennyiben ezen időtartam alatt a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra.

14./Eladó a tulajdonjog bejegyzési engedélyét az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adja meg, és 5 példányban a mai napon ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár megfizetését, és annak letéteményes ügyvéd részére történő igazolását követően a letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárnak a megjelölt bankszámlán történő jóváírásáról tájékoztatja email útján az okiratszerkesztő ügyvédet 1 munkanapon belül.

15./A felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Tápiószentmárton külterületi 0279/38 és 0279/39 hrsz-ú ingatlanok 1/1-ed tulajdoni illetéseire a vevő javára a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzésre kerüljön.

16./Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során az ingatlanok állapotát, illetve minden egyéb lényeges körülményt (elhelyezkedés, aktuális piaci viszonyok) megvizsgálták. Ennek során figyelembe vették minden ármeghatározó tényezőt, a vételárat ezek tudatában és figyelembevételével közösen határozták meg. Mindezekre tekintettel a vételárat véglegesnek és megváltoztathatatlanak tekintik, így annak az ingatlanok forgalmi értékével való arányos voltát a jövőben semmilyen jogcímen nem kívánják vitatni, és a feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogot a felek kizárják.

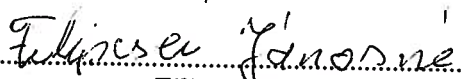
17./A felek meghatalmazást adnak Dr. Tóth Balázs Zoltán ügyvédnek (2700 Cegléd, Batthyány u. 16.; KASZ: 36070359), hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatban valamennyi hatóság előtt (ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárást, kormányhivatali eljárást, valamint az adóhatósági eljárást) teljes jogkörrel képviselje. Jelen meghatalmazás kifejezetten kiterjed az ingatlan-nyilvántartási eljárás során előterjesztett kérelmek módosítására irányuló eljárásokra is. Jelen meghatalmazás nem terjed ki a NAV által megküldött levelek, fizetési meghagyás átvételére. A meghatalmazást Dr. Tóth Balázs Zoltán ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

18./A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek a Ptk.-val, a Földforgalmi törvénnyel, valamint az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását, és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével.

19./A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. rendelkezései megfelelően vonatkoznak. Szerződő felek a jelen szerződésből esetlegesen felmerülő vitás kérdéseik elbírálására kikötik a Ceglédi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Felek ezen adásvételi szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írtak alá saját kezűleg.

Kelt: Cegléd, 2026. június 25.

  
Filipcsei Jánosné  
eladó

  
Baglyas Balázs Mihály  
vevő

Ezen okiratot készítettem és Ellenjegyzem:  
Cegléd, 2026. június 25.  
Dr. Tóth Balázs Zoltán ügyvéd  
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.  
Kamarai azonosító szám: 36070359



Dr. Tóth Balázs Zoltán  
ügyvéd  
2700 Cegléd, Batthyány u. 16.  
Tel./Fax: (53) 310-035, 310-074  
Mobil: +36 20 549 4967  
E-mail: tothbalazs@freemove.hu

