

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 jogvesztő.

A levétel napja: 2026. 09. 07.



J2/6212/2026

Adásvételi szerződés

Ügyszám: 308/2026.

amely létrejött egyrészről:

Pergelné Dr. Kocsi Ágnes

2711 Tápiószentmárton, Sőregi út 47. szám alatti lakos, Tartózkodási helye: 1165 Budapest, Vak Bottyán utca 19., mint a Tápiószentmárton 0568/1 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó és mint Kocsi Jánosné Meghatalmazottja;

és Kocsi Jánosné

2711 Tápiószentmárton, Sőregi út 47. szám alatti lakos, Tartózkodási helye: 1165 Budapest, Futórózsa utca 32., mint a Tápiószentmárton 0608/2 hrsz., 0607/3 hrsz., 0598/1 hrsz., 0596 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa, mint 1/1-ed tulajdoni illetőséget Eladó érte meghatalmazással: Pergelné dr. Kocsi Ágnes meghatalmazott. (a továbbiakban: Eladók)

másrészről:

Pál Benjámin

1204 Budapest, Alsó határút 169/B. szám alatti lakos, mint 1/1-ed tul.

illetőséget Vevő; (a továbbiakban: Vevő)

között, alulírott napon és helyen kötöttek az alábbi feltételek mellett:

Szerződő felek ezennel feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy személyes adataikat, ezen belül személyi azonosító jelüket a jelen szerződés és mindazon nyilvántartás tartalmazza, melyekbe azok bevezetése Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében szükséges.

1. Kocsi Jánosné Eladó per-teher, és igénymentes tulajdonát képezik 1/1-ed tulajdoni arányban a következő ingatlanok:

- a Tápiószentmárton, 0608/2 hrsz. alatti, 5 ha 7384 m² terület nagyságú, 4 minőségi osztályú, 16.07 Ak. kataszteri jövedelmű legelő megnevezésű, külterületi ingatlan, amelynek értéke 5.000.000,-Ft. azaz Ötmillió forint. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, többelhasználati megállapodással nem terhelt.
- a Tápiószentmárton, 0607/3 hrsz. alatti, 26 ha 7113 m² terület nagyságú, 3 minőségi osztályú, 186.98 Ak. kataszteri jövedelmű legelő megnevezésű, külterületi ingatlan, amelynek értéke 21.000.000,-Ft. azaz Huszonegymillió forint. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, többelhasználati megállapodással nem terhelt.
- a Tápiószentmárton, 0598/1 hrsz. alatti, 23 ha 0772 m² terület nagyságú, 4 minőségi osztályú, 360 Ak. kataszteri jövedelmű rét megnevezésű, külterületi ingatlan, amelynek értéke 18.000.000,-Ft. azaz Tizenharmasmillió forint. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, többelhasználati megállapodással nem terhelt.
- a Tápiószentmárton, 0596 hrsz. alatti, 15 ha 9885 m² terület nagyságú, 4 minőségi osztályú, 44.77 Ak. kataszteri jövedelmű legelő megnevezésű, külterületi ingatlan, amelynek értéke 13.000.000,-Ft. azaz Tizenhárommillió forint. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel, többelhasználati megállapodással nem terhelt.

2. Pergelné Dr. Kocsi Ágnes Eladó per-, teher-, és igénymentes tulajdonát képezi 1/1-ed tulajdoni arányban a Tápiószentmárton, 0568/1 hrsz. alatti, 22 ha 9376 m² terület nagyságú, 0 és 3 minőségi osztályú, 156.45 Ak. kataszteri jövedelmű kivett tőzeg telep és legelő megnevezésű, külterületi ingatlan, amelynek értéke 18.000.000,-Ft. azaz Tizenharmasmillió forint. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan haszonbérleti szerződéssel terhelt, ami 2028.03.31. napjáig tart és a haszonbér összege 1800,-Ft/Ak/év és többelhasználati megállapodással nem terhelt. Eladók vállalkoznak, hogy a haszonbérleti szerződést a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg megszüntetik. Tőzegtelep értéke: 1.000.000,-Ft, legelő és rét értéke: 17.000.000,-Ft

3. Eladók a szerződés tárgya ingatlanok vonatkozásában hozzájárulnak a földalapú állami támogatás és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átírásához, Vevő által történő igényléséhez. Hozzájárulnak ahhoz is, hogy ezen támogatásokat Vevő igényelje meg 2027. évtől kezdődő támogatási időszakra.

4. Eladók eladják, Vevő pedig 1/1-ed tulajdoni arányban megvásárolja az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát, úgy ahogy az a mai napon áll, összes jogi és természetes tartozékaival együtt, a felek között kölcsönösen kialakult 75.000.000,-Ft. azaz Hetvenötmillió forint egybefoglalt vételárért. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanokat csak egyben kívánják értékesíteni. Felek nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXII. törvény 19.§ (5) bekezdés a) pontja alapján az ingatlanok egymással szomszédosak.

5. Vevő a teljes vételárát a jelen szerződés aláírását követően a 30 napos kifüggesztés lejárta közeve 5 napon belül fizeti meg Eladók részére, külön nyilatkozat ellenében, amennyiben Vevő tulajdonszerzése biztosított és elővételi jog jogosult nem jelentkeztetett a kifüggesztésre. Kocsi Jánosné hozzájárulását adja ahhoz, hogy a részére járó vételár fele-fele arányban Kocsi János Béla által Kurucz Annamária bankszámlájára és Pergelné dr. Kocsi Ágnes bankszámlájára kerüljön átutalásra, Pergelné dr. Kocsi Ágnes hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Tápiószentmárton, 0568/1 hrsz. alatti ingatlan vételárának fele Kocsi János Béla által Kurucz Annamária bankszámlájára kerüljön átutalásra, akik azt saját kezükhez történt teljesítésként ismerik el. Jelen pontban rögzítettek alapján Pergelné dr. Kocsi Ágnes OTP BANK Nyrt.-nél vezetett 11773164-00122083 számú számlájára 37.500.000,-Ft, Kocsi János Béla által Kurucz Annamária MBH BANK Nyrt.-nél vezetett 10102103-61375100-01003007 számú számlájára 37.500.000,-Ft. Eladók a bankszámlára történt teljesítést a saját kezükhez történt teljesítésként ismerik el.

6. Eladók az ingatlanok per-, igény-, és tehermentességéért és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért valamint zavartalan birtokba vehetőségéért szavatolnak. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlanokat sem köztartozás, sem egyéb (pl. hitel, stb.) tartozás nem terheli, valamint az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.

Pergelné dr. Kocsi Ágnes

Kocsi Jánosné tul. illetőséget Eladó Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd Pál Benjámin 1/1-ed tul. illetőséget Vevő érte meghatalmazással Pergelné Dr. Kocsi Ágnes Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd

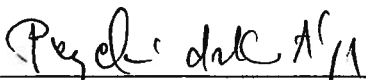
illetőséget Eladó és Meghatalmazott 2760 Nagykőrös, Bajcsy-Zs. út 1.

KASZ: 36061311

Adószám: 19353928-1-13

Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

7. Vevő, a vétel tárgya ingatlanokat a teljes vételár megfizetését követően veszi birtokba. Vevő a birtokbavétel napjától kezdve szedi, az ingatlanok hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.
8. Vevő nyilatkozik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel.
9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedve, 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. 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1).
10. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésében foglaltakat vállalja. 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4).
11. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználati jogviszony megszüntetésének teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás). 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (1).
12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. 2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2)
13. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
15. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p) pontja alapján kéri az illetékmentesség alkalmazását, mivel a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, aki vállalja, hogy a termőföldet a birtokbavétel számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapítanak és családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Tudomással bír arról, hogy amennyiben a termőföldet az 5 év letelte előtt elidegeníti, vagy azon vagyoni értékű jogot alapít vagy igazolhatóan nem mezőgazdasági célra hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.
16. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti földműves, akivel szemben a hivatkozott törvény 16.§ (1) bekezdésében foglalt tulajdonszerzési korlátozás nem áll fenn, a jelen szerződéssel megszerzett ingatlan-illetőségekkel együtt, a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld nagysága a 300 ha-t nem haladja meg (földszerzési maximum).
17. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az Ő kötelezettsége kezdeményezni, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló eljárást.
18. Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
19. Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: a Földforgalmi törvény 18-22. §-ai szerint a Ftv., illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép az elfogadó nyilatkozatának az eladóval történő közlése napján.
20. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, illetve a Szerződő felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg kéri az illetékes földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (1) bekezdése alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlanokra jegyezzék fel. Szerződő felek kéri az eljáró földhivatalt, hogy – a jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a 2016. évi CL. törvény 85. § (1) bekezdése alapján - az ügyben keletkezett ügydöntő határozatát számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
21. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29/A. § (2) bekezdése alapján a 20. pont szerinti tény feljegyzését követően további jogokat csak a jelen szerződés alapján történő tulajdonosváltás bejegyzésétől függő hatállyal lehet bejegyezni.
22. Eladók a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat fogják adni ahhoz, hogy az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok 1/1-ed tulajdoni illetőségére, - adásvétel jogcímén - a kizárólagos tulajdonjogot, Vevő javára 1/1-ed tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba minden további feltétel nélkül bejegyezzék és ezzel egyidejűleg Eladók tulajdonjogát töröljék.
23. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem pedig üzleti képessége korlátozva nincs.
24. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Nagykáta Járási Hivatal Járási Földhivatala és a megyei Földhivatal valamint az Illetékes Önkormányzat előtti eljárásban történő képviseletükkel Dr. Hatlaczkai Gyula Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Hatlaczkai Gyula ügyvédet (2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. sz., 0620/3194217, 0629/444-244, drhatlaczkai@drhatlaczkai.hu) bízzák meg, aki a megbízást elvállalja. Felek rögzítik, hogy a jelen meghatalmazás kiterjed a eB400 adatlap aláírására és benyújtására, de nem terjed ki az NAV-tól érkező küldemények átvételére, így azokat közvetlenül a szerződő felek részére kéri kézbesíteni.

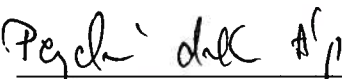

 Kocsi Jánosné tul. illetőségű Eladó Dr. Hatlaczkai Gyula Ügyvédi Iroda
 érte meghatalmazással Pergelné Dr. Kocsi Ágnes tul. illetőségű Eladó és Meghatalmazott 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
 KASZ: 36061311
 Adószám: 19353928-1-13
 Tel/Fax: 06(29) 444-244, 06(20) 319-4217

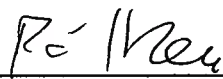
25. Szerződő Felek megértették az ingatlan átruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó,- és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.
26. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
27. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges egyéb ügyvédi felvilágosítást megkapták, ezért külön tényvázlat felvételét nem igénylik.
28. Felek az akaratukkal mindenben megegyező, részletes adásvételi szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

Az így megkötött szerződés 9 (kilenc) darab szó szerint megegyező eredeti példányban készült. Felek elolvasás, értelmezés, megmagyarázás után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak, és Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek.

A Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk.-nak az adásvételi szerződésre, az általános szerződési feltételekre vonatkozó szabályai, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

Készült: Nagykáta, 2026. június hónap 19. napján.


Kocsi Jánosné tul. illetőséget Eladó
érte meghatalmazással Pergelné Dr. Kocsi Ágnes tul.
illetőséget Eladó és Meghatalmazott


Pál Benjámin 1/1-ed tul. illetőséget Vevő

ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK

Alulírott dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd, mint a Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda vezetője (kamarai azonosító száma: 36061311, 2760 Nagykáta, Bajcsy-Zsilinszky út 1. fsz.) tanúsítom, hogy a Szerződő Felek, a fenti szerződést, személyazonosságuk igazolását követően írták alá. A fenti adásvételi szerződést készítettem, és ellenjegyzem: Nagykáta, 2026. június hónap 19. napján.

Dr. Hatlaczki Gyula Ügyvédi Iroda
Dr. Hatlaczki Gyula ügyvéd
2760 Nagykáta, Bajcsy-Zs. út 1.
KASZ: 36061311
Adószám: 19353928-1-13
Tel/Fax: 06(20) 444-244-, 06(20) 319-4217

