

16 571339/2026 utasítást követően eredetivel
eggyesült másolat.
Nyíregyháza 2026.07.21. [Signature]

IRATTA/R

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Szabvány	
Értékelte	2026.07.02.
Szám	571.339
Előző	

amely létrejött egyrészről

Maklári László Mihály

[Redacted], magyar állampolgár; lakcím és értesítési cím: 4632 Nyírlövő, Akácfa utca 23.),
mint eladó – a továbbiakban: eladó –

Maklári Mihályné

[Redacted], magyar állampolgár; lakcím és értesítési cím: 4544
Nyírkarász, Fő út 21/A.), mint özvegyi jogosultja (a továbbiakban: özvegyi jogosultja)
másrészről

Kovács Bertalan

[Redacted], magyar állampolgár, lakcím és értesítési cím: 4631 Pap, Kossuth út 34.), mint vevő - a
továbbiakban: vevő - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Felek megállapítják, hogy az eladó tulajdonát képezi:

- a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös megnevezésű, 2489 m² alapterületű, 6,27 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada
- a Nyírlövő, zárkerti 1096. hrsz. alatt felvett, gyümölcsös megnevezésű, összesen: 1111 m² alapterületű, 2,8 AK értékű ingatlan 4/16 tulajdoni hányada
- a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz. alatt felvett, gyümölcsös megnevezésű, összesen: 1094 m² alapterületű, 2,76 AK értékű ingatlan 4/16 tulajdoni hányada
- a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz. alatt felvett, szőlő megnevezésű, összesen: 1068 m² alapterületű, 1,48 AK értékű ingatlan 4/16 tulajdoni hányada.

1.1./A felek rögzítik, hogy a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában Maklári László Mihály eladó tulajdoni illetőségét édesanyja, Maklári Mihályné javára bejegyzett özvegyi jog terheli.

1.2./ A felek megállapodnak abban, hogy az özvegyi jogosult a jelen okirat aláírásával Maklári László Mihály eladó tulajdoni illetőségén fennálló özvegyi jogáról ingyenesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond és kéri özvegyi jogának törölését az ingatlan-nyilvántartásból.

1.3./ A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz.-ú ingatlan 326 m² nagyságú területét, Nyírlövő, zárkerti 1096. hrsz.-ú ingatlan 117 m² nagyságú területét, a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz.-ú ingatlan 100 m² nagyságú területét, továbbá a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz.-ú ingatlan 106 m² nagyságú területét az E.ON Tiszántúli Áramszolgáltató Áramhálózat Zrt. javára 22 kV-os közcélú légvezetékbe bejegyzett vezetékgjog terheli, amely vezetékgjogokat a jelen szerződés nem érinti, az a tulajdonosváltozást követően is változatlanul fennmaradnak. A fenn felsoroltakon túlmenően a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok eladó tulajdonában álló tulajdoni hányadai per, teher és igénymentesek.

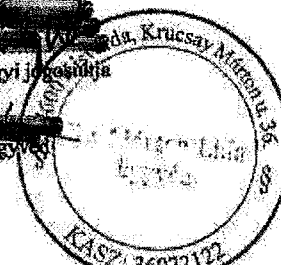
2./ Mindezekre tekintettel az eladó eladja, a vevő adásvétel jogcímén megvásárolja – az általa ismert és megtekintett állapotban - az 1./ pontban megjelölt a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a Nyírlövő, zárkerti 1096. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16 tulajdoni hányadát, illetve a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16 tulajdoni hányadát, továbbá a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16 tulajdoni hányadát - per, teher és igénymentesen.

[Redacted]
Maklári László Mihály, eladó

[Redacted]
Kovács Bertalan, vevő

[Redacted]
Maklári Mihályné, özvegyi jogosultja

[Redacted]
dr. Márton Lilla, ügyvéd



2.1./ Az adásvételi szerződés tárgyát képező Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, valamint a Nyírlövő, zárkerti 1096. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16 tulajdoni hányadának, illetve a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16 tulajdoni hányadának, továbbá a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16 tulajdoni hányadának felek által kölcsönösen kialakított együttes, egybefoglalt vételára összesen: 1.000.000.- Ft, azaz egymillió forint.

2.1.1./ Ezen vételárból a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának vételára: 400.000,- Ft, azaz négyszázezer forint (ebből 300.000 Ft maga a föld ellenértéke, 100.000 Ft az ültetvény értéke, azon más felülepítmény, agrotechnikai létesítmény, más építmény nem található), míg a Nyírlövő zárkerti 1096. hrsz.-ú ingatlan 4/16 tulajdoni hányadának vételára: 200.000,- Ft azaz kétszázézer forint (ebből 150.000 Ft maga a föld ellenértéke, 50.000 Ft az ültetvény értéke, azon más felülepítmény, agrotechnikai létesítmény, más építmény nem található), a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz.-ú ingatlan 4/16 tulajdoni hányadának vételára: 200.000,- Ft azaz kétszázézer forint (ebből 150.000 Ft maga a föld ellenértéke, 50.000 Ft az ültetvény értéke, azon más felülepítmény, agrotechnikai létesítmény, más építmény nem található), illetve a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz.-ú ingatlan 4/16 tulajdoni hányadának vételára: 200.000,- Ft azaz kétszázézer forint ((ebből 150.000 Ft maga a föld ellenértéke, 50.000 Ft az ültetvény értéke, azon más felülepítmény, agrotechnikai létesítmény, más építmény nem található).

2.2./ A felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlan teljes vételárát 1.000.000,-Ft-ot, azaz egymillió forintot, jelen okirat aláírását megelőzően utalással megfizette az eladó részére az általa megjelölt, nevén álló, Erste Banknál vezetett 11991199- 97548126 számú bankszámlaszámra. A Földtv. 19.§ (5) bekezdése értelmében, mivel a jelen ügylet tárgyát képező földterületek egymással szomszédosak, így került sor egybefoglalt vételár meghatározására.

2.2.1./Az Eladó kinyilatkozza, hogy az általa megjelölt bankszámlára történő utalást a vételár kezeihez történő vevői teljesítéseként elfogadja. A felek rögzítik, hogy a teljes vételár teljesítésének napja annak az eladói bankszámlán való jóváírás napjával egyezik meg.

2.2.2./Az Eladó a teljes vételár az általa megjelölt bankszámlára történő megérkezését jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

2.3./ Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását bármely okból megtagadja, a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy elsődlegesen a megtagadási ok kiküszöbölését kísérelik meg, és amennyiben ez nem lehetséges, vagy nem vezet eredményre, az eladó köteles haladéktalanul visszafizetni a vevő részére a már megfizetett teljes vételárát.

2.4./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés az eladó és a vevőt megelőző sorrendű elővásárlásra jogosult között jön létre, úgy az eladó az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának kézhezvételét követő 5 napon belül köteles a jelen szerződés vevője, Kovács Bertalan részére az 1.000.000.- Ft összegű teljes vételárát hiánytalanul visszafizetni.

2.5./ A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttének feltétele a vevő vonatkozásában, hogy a vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jogosulttól ne érkezzen joghatályos elfogadó nyilatkozat a kifüggesztést követő 30 napon belül, továbbá, hogy a mezőgazdaság igazgatási szerve a jelen szerződést jóváhagyja. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevőt megelőző sorrendű elővásárlási jogosulttól joghatályos elfogadó nyilatkozat érkezik a 30 napos kifüggesztési határidő alatt, a jelen szerződés az eladó és a megelőző sorrendű elővásárlási jogosult között jön létre.

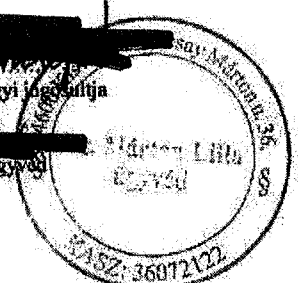
2.6./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását igényli.

Maklári László Mihály, eladó

Kovács Bertalan, vevő

Maklári Mihályné, özvegyi jogutódja

dr. Márton Lilla, ügyvéd



2.7/ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy jelen jogügylet a felek között akkor jön létre érvényesen és hatályosan, ha azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta.

3/ Az Eladó a jelen okirat aláírásával a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadán, valamint a Nyírlövő, zárkerti 1096. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16-od tulajdoni hányadán, illetve a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16-od tulajdoni hányadán, továbbá a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16-od tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjogáról feltétlenül és visszavonhatatlanul lemond, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Kovács Bertalan vevő tulajdonjoga a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára, valamint a Nyírlövő, zárkerti 1096. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16-od tulajdoni hányadára, illetve a Nyírlövő, zárkerti 1095. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16-od tulajdoni hányadára, továbbá a Nyírlövő, zárkerti 1094. hrsz. alatt felvett ingatlan 4/16-od tulajdoni hányadára - adásvétel jogcímen - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Felek együttesen, de különösen Maklári Mihályné kéri özvegyi jogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból a Nyírlövő, zárkerti 1097. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában.

4/ A Vevő kijelenti, hogy az 1./ pontban megnevezett termőföld-ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni. A vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó rendelkezéseivel összhangban a jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatokat teszi meg:

4.1/ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek. alapján a vevő kinyilatkozza, hogy vállalja, hogy - ide nem értve a földforgalmi törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket - a megvásárolt termőföld használatát másnak nem engedi át, azt saját maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

4.2/ Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, arra az esetre kötelezettséget vállal a vevő arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

4.3/ A 2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) és (2) bek. alapján a vevő kinyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá kinyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

4.4/ A 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1) és (2) bekezdésére tekintettel a vevő kinyilatkozza, hogy a már a tulajdonában és a hasznélvezete alatt álló földek területnagysága a jelen tulajdonszerzéssel együtt a 300 hektár területnagyságot nem haladja meg.

5.5/ A vevő kinyilatkozza, hogy a már a birtokában lévő földek területnagyságának a beszámításával és a jelen tulajdonszerzéssel együtt az általa birtokolt földek nagysága az 1200 hektár területnagyságot nem éri el.

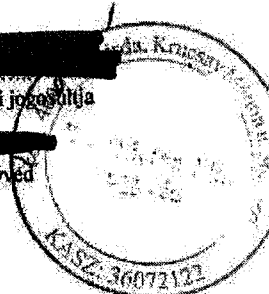
4.5/ A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: Inyvh.) 54. alcím 68/C. §-a alapján kinyilatkozza, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Maklári László Mihály, eladó

Kovács Bertalan, vevő

Maklári Mihályné, özvegyi jogosultja

dr. Márton Lilla, ügyvéd



5./ A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerezhetősége vonatkozásában semmilyen egyéb jogszabályi korlátozás nem áll fenn.

6./ Kovács Bertalan Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. tv. 18. §. (1) bek. e.) pontja alapján olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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.; illetve a vevő a 2013. évi CXII. törvény 18. §. (4) bek. a.) pontja alapján legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, valamint a b.) pontja alapján fiatal földművesnek minősül. Az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételi száma: 00080836.

A vevő a 2013. évi CXII. tv. 5. §. 7. pontja alapján földművesnek minősül, a vevőt a Kisvárdai Járási Földhivatal 510418/5/2016.06.02. számon vette a földműves nyilvántartásba 2016.06.02. napján.

A vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, tagsági azonosító száma: NAK szám: E463100495644.

7.1./ A felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokba adására, a teljes vételár kifizetésére tekintettel, a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján kerül sor, a vevő ezen időponttól kezdődően szedi az ingatlanok hasznait és viseli az azokkal kapcsolatos terheket. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a földhasználatának bejegyzéséről az illetékes ingatlanügyi hatóságnál gondoskodik.

8./ A szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség (ügyvédi munkadíj, tulajdonszerzési illeték, bejegyzési eljárás díja, stb.) a vevőt terheli.

9./ A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bekezdés p.) pontja alapján kéri a NAV illetékes Illetékkiszabási Főosztályát, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyat képező ingatlanok tulajdoni hányadának visszerthes megszerzésére tekintettel részesítse őt illetékmentességben. A vevő kinyilatkozza, hogy földműves, és a megvásárolt termőföldet az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

10./ A felek kinyilatkozzák, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, valamint az ingatlan feletti rendelkezési jogukban nem korlátozottak.

11./ Szerződő Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban való képviseléssel dr. Márton Lilla ügyvédet (székhely: 4600 Kisvárd, Krucsay M. u. 36. KASZ: 36072122) bízzák meg, aki ezen megbízást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

11.1./ A meghatalmazás kiterjed az esetleges név, adat, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében, ezen hibák közvetlen a szerződés szövegébe írás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

11.2./ A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd az eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában meghozatalra kerülő határozatát e-mail útján kézbesítse részükre. A jelen hozzájárulás alapján az eljáró ügyvéd által küldött e-mailt a küldés napján kézbesített közlésnek tekintik a felek.

12./ Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés, mely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédtől, illetőleg helyettesétől teljes körű tájékoztatást kaptak.

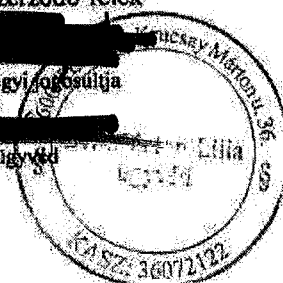
12.1. / A szerződő felek azonosítását a pénzmossa megelőzőséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Szerződő felek

Maklári László Mihály, eladó

Kovács Bertalan, vevő

Maklári Mihályné, özvegy jogtulaja

dr. Márton Lilla, ügyvéd



jelen okirat aláírásával kijelentik, ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.

12.2./ Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje. Az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló törvény írja elő.

12.3./ A szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a szerződés megkötésére nem indította sem valaminek a téves feltevése, sem valamely váratkozás, továbbá a szerződés megkötésére, aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint amely megfelel akaratuknak és nyilatkozataiknak, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt, jóváhagyólag írták alá.

5

Kelt: Kisvárd, 2026. 02. 25.

Maklári László Mihály, eladó

Kovács Bertalan, vevő

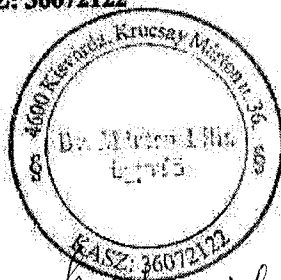
Maklári Mihályné, özvegyi jogosultja

Ellenjegyzem: Kisvárd, 2026. 02. 25.:

dr. Márton Lilla ügyvéd

4600 Kisvárd, Krucsay Márton u. 36.,

ügyvédi kamarai lajstromszám: 1305, KASZ: 36072122



Közzététel időpontja: 2026. 08. 05.

A jognyilatkozatok megkötése utáni első határidő első napja: 2026. 08. 06. Utolsó napja: 2026. 09. 04.

A határidő jogvesztő!

Szeretettel időpontja: 2026. 09. 07.

Maklári László Mihály, eladó

Kovács Bertalan, vevő

Maklári Mihályné, özvegyi jogosultja

dr. Márton Lilla, ügyvéd