

Dr. Porcsin Levente Márk LL.M. egyéni ügyvéd

4025 Debrecen, Piac utca 1-3. V. emelet 60. ajtó

porcsin.levente@gmail.com

+36-20-511-7440



Egyesült államok		2026-07-14	
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS			
2026-06-11		2026-06-11	

Amely létrejött egyrészről **Bagi Erzsébet**

lakóhely: 4263 Nyírmártonfalva, Debreceni út 26. szám alatti lakos, mint **Eladó1**,
Kuczoráné Bagi Katalin

lakóhely: 4262

Nyírácsád, Rákóczi utca 58. szám alatti lakos, mint **Eladó2** (együttesen: **Eladók**),

másrészről **Kiss Dávid**

4263 Nyírmártonfalva, Mihálydi út 38. szám alatti lakos, mint **Vevő**
között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy

- az okiratot szerkesztő ügyvéd által INYER/TULLAP/20260416/64753 szám alatt megrendelt hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó1 és Eladó2 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Debrecen külterület 01838/1 helyrajzi szám** alatt található „szántó” jogi megnevezésű 2.7857 m² alapterületű, 35,68 AK értékű ingatlan,
- az okiratot szerkesztő ügyvéd által INYER/TULLAP/20260416/65196 szám alatt megrendelt hiteles tulajdoni lap és a 40636/6/2026 megrendelési számú térképmásolat tanúsága szerint Eladó1 és Eladó2 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Debrecen külterület 01838/2 helyrajzi szám** alatt található „kivett tanya, szántó” jogi megnevezésű 2877 m² alapterületű, 1,93 AK értékű ingatlan,
- az okiratot szerkesztő ügyvéd által INYER/TULLAP/20260416/66008 szám alatt megrendelt hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint Eladó1 és Eladó2 1/2 – 1/2 arányú tulajdonát képezi a **Debrecen külterület 01840/2 helyrajzi szám** alatt található „rét” jogi megnevezésű 4158 m² alapterületű, 7,23 AK értékű ingatlan (a továbbiakban együttesen: **ingatlanok**).

Felek megállapítják, hogy a fenti területek összesen 34.892 m²-nek felelnek meg, továbbá rögzítik, hogy az 1./ b) pontban megjelölt ingatlanon épületek tíz évnél régebben épültek, körülbelül nettó 80 m² nagyságúak.

Szerződő felek kijelentik, hogy az

- a) pontban megjelölt ingatlanon Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége került bejegyzésre.
- b) pontban megjelölt ingatlanon Özvegyi jog került bejegyzésre Szabó Józsefné jogosult részére.
- c) pontban megjelölt ingatlanon Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége került bejegyzésre.

Eladók kijelentik, hogy a Közös tulajdon rendezési kötelezettségének fentebbi ingatlanok vonatkozásában jelen szerződéssel tesznek eleget.

Eladók kijelentik, hogy Szabó Józsefné Özvegyi jog jogosultjáról tudomásuk nincs, a Magyar Nemzeti Levéltár Hajdú-Bihar Vármegyei Levéltára által kiadott és mellékelte dokumentumok tanúsága szerint az özvegyi jog Szabó Józsefné (sz.: Antal Paula) részére 1958-ban került bejegyzésre. A jogosultat keresésük ellenére sem találták meg. Mindezek alapján szerződő felek kérik az Özvegyi jog hivatalbóli törlését.

Ezen túlmenően az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek. Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az ingatlanokkal összefüggésben semmilyen egyéb közigazgatási, bírósági, illetve egyéb eljárás nincs folyamatban, valamint, hogy az ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadokra harmadik személynek semmilyen joga nem áll fenn. A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlanok tehermentes tulajdonjogát szerzi majd meg, melyért Eladók szavatosságot vállalnak.

Szerződő felek kinyilatkoztatják, hogy az illetékes földhivatal által kiadott hiteles tulajdoni lapokat és térképmásolatot megtekintették és az azon feltüntetett adatokkal, tényekkel, bejegyzésekkel tisztában vannak.

2./ Az Eladók az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokon fennálló tulajdonjogokat ezennel a Vevő részére eladják, a Vevő az ingatlanokat megismert, megtekintett állapotban adásvétel jogcímén megvásárolja, ezáltal



- az 1./ a) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga,
1./ b) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga,
1./ c) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga száll át.

Az Eladók szavatolnak azért, hogy a birtokba lépés a megtekintett állapotnak megfelelően fog történni. Az Eladók szavatolnak azért, hogy a birtokba lépés időpontjában az 1./ pontban körülírt ingatlanok annak minden alkotórészével és tartozékával együtt kerülnek átadásra. Szerződő Felek kijelentik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok eladására, megvételére határozott akaratuk és szándékuk van, amelynek megváltoztatását nem akarják. **Szerződési ajánlatuk végleges.**

Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának tagja, továbbá elővásárlási jog nem illeti meg.

18.000.000,-

„tizennyolcmillió”

3./ Szerződő Felek az 1./ pontban meghatározott ingatlanok vételárát a kölcsönösen kialakított és a reális forgalmi értéknek is megfelelő összesen 18.000.000,- Ft, azaz „egymillió-hétszázötvenezer” forint összegben állapítják meg és fogadják el, az alábbiak szerint:

- 1./ a) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke 5.000.000,- Ft,
1./ b) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke 9.000.000,- Ft,
1./ c) pontban megjelölt ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának értéke 4.000.000,- Ft.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanokat Eladók kizárólag együttesen adják, Vevő együttesen megvásárolja akképpen, hogy az 1./ a) pontban írt ingatlan mellett található az 1./ b) és 1./ c) pontban leírt ingatlan azokkal szomszédos, így egy mezőgazdasági üzemenkőzpontozhoz tartoznak.

Az épület értéke 4.000.000,- Ft, azaz „négyezymillió” forint.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a vételárát az alábbiak szerint köteles az Eladók részére megfizetni:

- a) Vevő első -egyben utolsó- vételárresztként az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet 18.000.000,- Ft-ot, azaz „tizennyolcmillió” forintot az Eladók által megadott és Eladó2 tulajdonát képező alábbi bankszámlaszámra: OTP Bank Kuczoráné Bagi Katalin 11773384-03451285 átutalással. Bagi Erzsébet Eladó1 nyomatékosan hozzájárul a Kuczoráné Bagi Katalin Eladó2 tulajdonát képező bankszámlára történő teljesítéshez. Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával a fentebbi összeg hiánytalan átvételét kifejezetten elismerik és nyugtázzák.

Amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyása nem történik meg, vagy az ingatlanokra elővásárlásra jogosult jelentkezik, úgy a Vevő által megfizetett vételárreszt összegét bármely esetről történő tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül az Eladók kötelesek a Vevő részére a Vevő által megjelölt bankszámla számra átutalással visszafizetni. Szerződő felek kijelentik, hogy amennyiben elővásárlási jogra jogosult jelentkezik, azt a felek egyik félnek sem felróható oknak tekintik.

4./ Az Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanokon fennálló és részletezett tulajdonjogaik adásvétel jogcímén a Vevő javára a 2./ pontban leírt tulajdoni arányokban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljenek saját tulajdonjogaiknak törlésével egyidejűleg.

Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlanok vonatkozásában az Eladók tulajdonjogai törlésre, saját tulajdonjogai a 2./ pontban leírt tulajdoni arányokban bejegyzésre kerüljen.

5./ Vevő, mint szerződő fél nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése alapján földművesnek minősülő belföldi természetes személy. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

6./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerződés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja, kivételt képeznek a más célra

Dr. PORCSIN LEVENTE MÁRK LL.M.

— EGYÉNI ÜGYVÉD —

Debrecen, Piac u. 1-3. 5./60.

Adószám: 5734383-1-29

KF SZ: 30073194



történő hasznosítás alól a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (3) bekezdésében foglaltak.

7./ Vevő, mint szerző fél a 109/1999. FVM rendelet 68/C. szakaszában foglaltak alapján kijelenti, hogy szövetkezeti részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8./ Eladók kijelentik, hogy az ingatlanokra sem ingyenesen, sem ellenérték fejében nem biztosított harmadik személynek olyan jogot – jelen szerződésen és az ingatlan-nyilvántartáson kívül –, amely a Vevőt az ingatlanok birtoklásában, használatában, vagy hasznainak szedésében, illetve a tulajdonjog megszerzésében gátolná, vagy akadályozná.

9./ Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyat képező ingatlanok elhelyezkedését, határát, jelenlegi állapotát ismeri, azt megtekintette.

10./ Szerződő felek megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a alapján elővásárlási jog áll fenn, amelyre tekintettel jelen adásvételi szerződést közölni kell az elővásárlási jog jogosultjaival a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton.

11./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult a 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül az adásvételre elfogadó nyilatkozatot tesz a jegyzőnél, úgy a Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép.

Felek tudomásul veszik, hogy a teljes hatósági eljárás több hónapot vesz igénybe.

12./ Vevő az ingatlanok birtokába jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló jogerős döntés kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül lép. Vevő a birtokbavételtől kezdődően viseli az ingatlanokkal kapcsolatos terheket, és húzza azok hasznait. Felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjáig Eladók viselik az ingatlanokkal járó terheket.

Felek tudomásul veszik, hogy a <https://e-bejelento.gov.hu/> címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, így a felek ügyletkötési szabadsága és tulajdonszerzése törvényes akadályba nem ütközik.

14./ A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali díj) és illetékeket a Vevő viseli.

15./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése alapján. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, abban az esetben jelen szerződés nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek maguk viselik és egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs. Jelen szerződés hatósági jóváhagyása a 2013. évi CCXII. törvény 27. § (3) bekezdése alapján mentes az igazgatási szolgáltatási díj fizetése alól.

16./ Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés és a jóváhagyó döntés kézhezvételét követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI. törvényben meghatározottak szerint a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes HBVMKH Földhivatali Főosztályhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

17./ Szerződő felek megbízást adnak jelen adásvételi szerződés elkészítésével, annak ügyvédi ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban a tulajdonjog bejegyzésével, az ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltésével, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő betekintéssel, B400-as formanyomtatvány kitöltésével, beküldésével továbbá bármely hatóság előtti eljárásra Dr. Porcsin Levente Márk (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 1-3. V/60., KASZ: 36073194) ügyvédnek. A meghatalmazást Dr. Porcsin Levente Márk egyéni ügyvéd e szerződés ellenjegyzésével elfogadja.



18./ Szerződő felek jelen megállapodás elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg tanúsítják és igazolják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pmt.) foglaltaknak, valamint a Pmt. 80. § (2) bekezdése alapján kidolgozott, Magyar Ügyvédi Kamara 14/2018. (VI.25.) szabályzata (a továbbiakban: szabályzat) rendelkezéseinek megfelelően azonosította, ellenőrzésüket elvégezte. Szerződő felek és az okiratszerkesztő ügyvéd kijelentik, hogy a jelen megállapodás a hivatkozott Szabályzat alapján megkötött, illetve a Szabályzat 1. számú mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.

19./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés teljes folyamata alatt kölcsönösen együttműködve, jóhiszeműen és egymást segítve járnak el, melyre tekintettel már a jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a jelen szerződés módosítása vagy kiegészítése szükségessé válik, az erre vonatkozó jognyilatkozatokat megteszik.

20./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szabályai az irányadók.

21./ Szerződő felek jelen okiratot tényállásnak is tekintik, az általuk előadottakat helyesen tartalmazza, egyebet előadni és a szerződésbe foglalni nem kívánnak. Okiratszerkesztő ügyvéd a Szerződő feleket kioktatta jelen jogügyletből eredő jogaik és kötelezettségeik teljesítésére, akik ezen kioktatást jelen szerződés aláírásával tudomásul vették, így a kötelezettségeik esetleges nem teljesítése esetén az okiratszerkesztő ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

22./ A felek tudomásul veszik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint jelen adásvétellel kapcsolatban energetikai tanúsítvány készítése nem szükséges.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg tanúsítják és igazolják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendeletben foglaltakról, és annak 1. számú mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzatban rögzítettekről (a továbbiakban: NGM rendelet) megfelelően tájékoztatta.

23./ Felek jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag annak utolsó oldalán írják alá, figyelemmel arra, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése alapján az ellenjegyző ügyvéd jelen szerződést úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható.

Jelen szerződés 9 (kilenc) eredeti példányban készült, melyből ez a(z) 6. sorszámot viseli. Szerződő felek az okiratról egy-egy eredeti példányt átvettek.

Debrecen, 2026. június 09. napján

Bagi Erzsébet
Eladói

Kiss Dávid
Vevő

Jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Debrecen, 2026. június 09. napján
Dr. Porcsin Levente Márk egyéni ügyvéd
4025 Debrecen, Piac u. 1-3. V/60.
KASZ: 36073194

16A2-156022/2026

Közzététel időpontja:	2026. 08. 10.
Levétel napja:	
Jelen közzétételre nyitva álló határidő	
első napja:	2026. 08. 11.
utolsó napja:	2026. 09. 03.
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!	
Külső ügyintéző	
MÁRK LL.M.	
4025 Debrecen, Piac u. 1-3. V/60.	
Adószám: 57248585-1-29	
KASZ: 36073194	