

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megteremtésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.08.12. Ez a határidő jogvesztő! Közzététel napja: 2026.08.12. Hatálybalépés napja: 2026.08.11.

Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel./Fax: (36) 316-739
03 (30) 9837-237

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



Függésztés ideje: 2026.08.11.
Levétel ideje: 2026.09.11.

mely létrejött egyrészről

Gaál Mária Gyöngyi (sz.n.: , sz.: , a.n.:
szem.az.: , adóazonosító jele: 8357701531, magyar állampolgár) 3300 Eger,
Szarvas Gábor utca 7. 4. em. 55. a. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészből

Csucsainé Malacsek Petronella (sz.n.: , sz.: , a.n.:
szem.az.: , adóazonosító jele: 8475900143, magyar állampolgár)
3326 Ostoros, Honvéd utca 39. szám alatti lakos, mint **vevő**,

eladó és vevő együttesen a továbbiakban: **felek** között a mai napon az alábbiak szerint:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.1./ Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező **Eger külterület 0861/60 hrsz.** alatt 2140 m² területtel felvett, 4,84 AK értékű, 6. min. o. szőlő megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) a 2.1. pontban foglalt vételárért.

1.2./ Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagával szemben – melynek minősége a vételárban is kifejezésre jut – kifogással nem él.

1.3./ Az eladó szavatol azért, hogy vevő az ingatlant per-, – az 1.4. pontban foglaltaktól eltekintve – teher- és igénymentesen szerzi meg. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a 2026.07.16. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

1.4./ A Felek rögzítik, hogy az Ingatlant III/1 szám alatt az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. jogosult javára „a vázrajzon és területkimutatásban meghatározott 2 m² területre” szöveggel bejegyzett vezetékJog terheli, mely jelen jogügyletet követően változatlanul fennmarad.

1.5./ Felek rögzítik, hogy az 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően jelen jogügylet kapcsán nem szükséges energetikai tanúsítványt készíteni.

Gaál Mária Gyöngyi
eladó

Csucsainé Malacsek Petronella
vevő

Ellenjegyzem: Eger, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)

Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel./Fax: (36) 316-739
03 (30) 9837-237



Kifüggesztés ideje: 2026.08.11.

Levétel ideje: 2026-09-11-

2

1.6./ A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vevő tulajdonszerzési jogosultsága a Földtörvény 10. § (2) és (4) bekezdésén alapul. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt ingatlan, mint föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

2.1./ Az ingatlan vételára 3.250.000,- Ft, azaz Hárommillió-kettőszázötvenezer Forint, melynek megfizetése a 2.2./ pontban foglaltak szerint történik. Felek megállapítják, hogy az ingatlanon, mint földön agrotechnikai létesítmény és felépítmény nem található. Felek rögzítik, hogy a vételáron belül az elhanyagolt, gazos állapotú szőlő ellenértéke 50.000,- Ft, míg a „föld” ellenértéke 3.200.000,- Ft. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseivel összhangban került meghatározásra.

2.2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan teljes vételárát vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg az eladó részére megfizette az eladó OTP Banknál vezetett 11773391-00367538 számú bankszámlájára történő átutalás útján, melynek teljesítését eladó jelen okirat aláírásával is igazolja.

2.3./ Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a felek kötelesek beszerezni a Földforgalmi tv. 30. §-ában hivatkozott, a 6.3./ pontban jelölt jóváhagyó záradékot. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben a záradék kiadására a jelen okiratban foglaltak szerint nem kerül sor, vagyis a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá, vagy más vevővel hagyja jóvá, úgy eladó köteles a részére megfizetett vételárát a szakigazgatási szerv jogerős határozatától számított 8 (nyolc) napon belül vevő részére visszafizetni.

2.4./ Eladó a 2.2./ pontban megjelölt bankszámlára történő banki átutalás útján történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésnek fogadja el. Felek a banki átutalás útján megfizetésre kerülő vételár teljesítésének a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. Törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:42. § (2) bekezdése értelmében az eladó által megadott bankszámlán történő jóváírás napját értik és fogadják el.

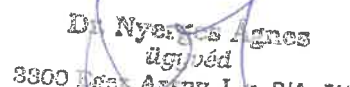
III. AZ INGATLAN BIRTOKÁTRUHÁZÁSA

3.1./ Vevő a Földforgalmi tv. 30. §-ában hivatkozott, 6.3./ pontban jelölt jóváhagyó záradék vevő általi átvételét követő napon lép az ingatlan birtokába, a birtokba lépés napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait, és ezen időponttól kezdődően száll át rá a kárveszély, így ennek megfelelően az ingatlanhoz kapcsolódó jogviszonyokból eredő kötelezettségek és jogosultságok ezt követően terhelik, illetve illetik meg a vevőt.


Gaál Mária Gyöngyi
eladó


Csucsainé Malacsek Petronella
vevő

Ellenjegyzem: Eger, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)


Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel./Fax: (36) 318-739
CS (30) 9937-237

IV. ELADÓ TULAJDONJOGÁNAK TÖRLÉSE ÉS A VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE

4.1./ Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket (hozzájárulásukat) adják ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

4.2./ Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 30. §-ában hivatkozott, 6.3./ pontban jelölt jóváhagyó záradék kiadása (jelen szerződés vevővel történő jóváhagyása) esetére felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket (hozzájárulásukat) adják ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, ezzel egyidejűleg vevő 1/1 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

V. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉS TULAJDONSZERZÉSSSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

5.1./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a Földforgalmi tv., a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5.2./ Felek egyezően állapítják meg, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan a Földforgalmi tv. 5. § 17./ pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, amelyre figyelemmel a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján a jogszabályban felsorolt személyeket az ott megjelölt sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

5.3./ Felek egyezően állapítják meg, hogy a vevőt a Földforgalmi tv. alapján nem illeti meg elővásárlási jog, tekintettel arra, hogy nem földműves.

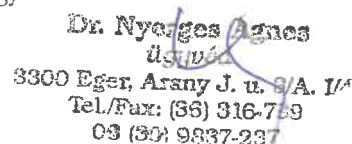
5.4./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja, illetve a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről szóló 504/2013. (XII.29.) Kormányrendelet szerinti földművesnek nem minősül.

5.5./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdés b) és azon belül ba), valamint bc) pontja alapján a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, az 5.8./ pontban írtak szerint is jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, illetve a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében bírságot vele szemben nem szabott ki.


Gaál Mária Gyöngyi
eladó


Csucsainé Malacsek Petronella
vevő

Ellenjegyzem: Eger, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)


Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4
Tel./Fax: (36) 316-779
03 (30) 9837-237



Kifüggesztés ideje: 2026.08.11.

Levétel ideje: 2026.09.11.

4

5.6./ Vevő – az 5.7./ és 5.8./ pontban foglaltakban kifejtettek szerint is – a Földforgalmi tv. 13-15 §-ában foglalt kötelezettségeket jelen okirat aláírásával vállalja és jognyilatkozatokat megteszi.

5.7./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlan, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében hivatkozottak szerint nem minősülnek a használat átengedésének az ott jelzett körülmények.

5.8./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.9./ Felek rögzítik, hogy az 1.1./ pontban megjelölt és vétel tárgyát képező ingatlan, mint föld eladó használatában van (eladó az ingatlan földhasználója), tehát nincs harmadik személy használatában, így a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.

5.10./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16. §-ában foglalt feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum) megfelel. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1./ A tulajdon-átruházással kapcsolatos összes költséget (a jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali képviselettel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatás díjat és vagyónátruházási illetéket) vevő viseli.

6.2./ Felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincsen.

6.3./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv. 30. §-ában hivatkozott, mezőgazdasági igazgatási szerv – helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével kiadott – jóváhagyó záradékának kiadása.

6.4./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., a Földforgalmi tv.-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.


Gaál Mária Gyöngyi
eladó


Csucsainé Malacsek Petronella
vevő

Ellenjegyzem: Eger, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)


Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4
Tel./Fax: (36) 313-799
03 (30) 9837-237

törvény vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. A szerződést csak annak hatálya alatt és valamennyi fél által aláírt írásbeli megállapodással lehet érvényesen és hatályosan módosítani.

6.5./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján felek adatai vonatkozásban azonosítási kötelezettség terheli; felek adatai az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott dokumentumok, illetve személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes dokumentumokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, továbbá személyi adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak. A felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvédnek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Üttv.) 32. § szerint a felek személyazonosítása törvényi kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el.

6.6./ Felek meghatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Nyerges Ágnes egyéni ügyvédet (3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4.), hogy őket a földhivatali eljárás során – ide értve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó eljárásokat is –, illetve a Földforgalmi tv. elővásárlási joggal és hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárására figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szerv, a jegyző, továbbá a helyi földbizottság előtt teljes jogkörrel képviselje. Vevő meghatalmazza továbbá okiratszerkesztő ügyvédet a B400E adatlap kitöltése és NAV részére történő benyújtása körében történő képviseletére is. Dr. Nyerges Ágnes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást elfogadja.

Fenti adásvételi szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyva aláírták.

Kelt: Egerben, 2026. július 20. napján


Gaál Mária Gyöngyi
eladó


Csucsainé Malacsek Petronella
vevő

Ellenjegyzem: Eger, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)


Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel./Fax: (36) 318-739
03 (30) 9837-237

