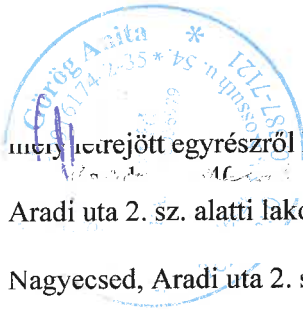
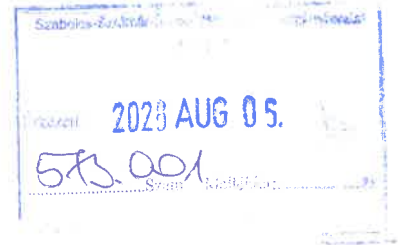




ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



... megkezdett egyrészről **MURGULY SÁNDOR** szül. **Murguly Sándor**

) 4355 Nagyecsed,

Aradi út 2. sz. alatti lakos és **MURGULY SÁNDORNÉ** szül. **Nagy Mária**

4355

Nagyecsed, Aradi út 2. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladó**,

másrészről **FEHÉR CSABA** szül. **Fehér Csaba**

) 4355 Nagyecsed, Sziget köz 17. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

Az eladók a tulajdonjogukat 2026. július 30. napján az INYER rendszerből lehívott tulajdoni lap másolattal igazolja.

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy Murguly Sándorné eladó 982/1422-ed arányú, Murguly Sándor eladó 440/1422-ed arányú tulajdonát képezi a

- **nagyecsed** 058/3 hrsz alatt felvett, 1 ha 8.706 m² nagyságú, **29,18 AK** értékű, szántó megnevezésű külterületi ingatlan, *melynek értéke: 9.302.763.- Ft*, és

Murguly Sándor eladó kizárólagos tulajdonát képezi a

- **nagyecsed** 061/2 hrsz alatt felvett, 1.402 m² nagyságú, **0,34 AK** értékű, fásított terület megnevezésű külterületi ingatlan, *melynek értéke: 697.237.- Ft*,

A felek megállapítják, hogy a vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 18.§ (1) bekezdés d.) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakónak, valamint ugyanezen szakasz (4) bekezdésének a.) pontja szerint családi gazdálkodónak minősül.

Óstermelők családi gazdaságának száma: OCSG-00066471

Eladók és vevő megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben megjelölt 2 helyrajzi számon nyilvántartott földterület adásvétele a 2013. évi CXXII. törvény 19. §. (5) bekezdés a) pontja alapján egymással szomszédosak.

2./ Az eladók eladják, a vevő pedig megtekintett és ismert állapotában megveszi az eladók 1. pontban megjelölt ingatlanait összesen: **10.000.000.- Ft azaz: Tízmillió forint** összegű vételárért, mely összeget a vevő az alábbiak szerint fizet meg az eladóknak:

- Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg **4.000.000.- Ft, azaz Négymillió forint összegű vételárelőleget** készpénzben eljáró ügyvédnél letétbe helyez, melyet a vételi ajánlat a magyarorszag.hu honlapon történő kifüggesztés (30 nap) lejártát követő 5 munkanapon belül eljáró ügyvéd fizet meg az eladóknak egyösszegben, készpénzben tulajdoni hányadaik arányában, amennyiben elővásárlási jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat nem érkezik.

- Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a vevő a fennmaradó **6.000.000.- Ft, azaz Hatmillió forint összegű vételárhátralékot** legkésőbb a jóváhagyó határozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül fizet meg banki átutalás útján Murguly Sándorné eladó tulajdonát képező MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 68000017-10968082-00000000 számú számlaszámra, amennyiben elővásárlásra jogosulttól törvényes határidőn belül érvényes elfogadó nyilatkozat nem érkezik.

A teljes vételár kifizetésének elmulasztása esetén, az eladó egyoldalúan elállhat a szerződéstől. Felek a vételár megfizetéséről külön okiratot készítenek.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a vevő kötelezettségvállalása megerősítéseként foglalót fizet, akkor az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget eljáró ügyvéd az eladó részére köteles megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. Ha a teljes vételárat, vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizeti, a fenti esetben meghatározottak szerint kell eljárni.

Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a feleket, hogy a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére kizárólag az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően kerülhet sor.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt nagyecsedí 058/3 hrsz-ú ingatlanra az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) jogosult javára 22 kV-os közcélú légvezetékre 259 m² terület nagyságra vezetékgjog, valamint a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) jogosult javára 1 ha 5.219 m² területre vezetékgjog, és a nagyecsedí 061/2 hrsz-ú ingatlanra a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) jogosult javára 488 m² területre vezetékgjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az eladók jótállást vállalnak azért, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok a fentiekén túl, per-, teher-, igény-, és korlátozásmentesek és nem terhelik adók módjára behajtható köztartozások.

Az eladók kinyilatkozzák, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza, illetve kizárja.

Az eladók kijelentik, hogy köztartozásuk, vagy egyéb olyan tartozásuk, amelyért az ingatlan mindenkori tulajdonosát fizetési kötelezettség terhelne nem áll fenn, velük szemben végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

Az eladók – büntetőjogi felelősségük tudatában – úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultja nincs, az ingatlannal csak és kizárólag ők jogosultak rendelkezni, az nem képezi házassági vagyonközösség részét, a rendelkezési jog gyakorlása nem függ harmadik személy(ek) jóváhagyásától.

Az eladók tájékoztatja a vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra Murguly Sándorné van földhasználóként bejelentve saját tulajdon és szívésségi használat jogcímen a földhasználati nyilvántartásba. A vevő kinyilatkozza, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az (Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés; (1)) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő a vállalja, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

A vevő vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő kinyilvánítja, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kinyilvánítja továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kinyilatkozza, hogy a 109/1999.(XII.29.) FVM. rendelet 68/C.§ alapján a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

A vevő kijelenti, hogy - a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - termőföld tulajdona a jelen adásvételi szerződéssel érintett területet is beleértve a 300 hektárt, illetve 6000 aranykoronát nem haladja meg, illetve a birtokában lévő föld területnagysága az 1.200 hektárt nem haladja meg.

4./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevők gazdasági év végével adják a vevő birtokába az 1. pontban megjelölt ingatlanokat, aki ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlanok terheit, illetve húzza hasznait.

5. / Az eladók a **teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (bejegyzési engedély)** adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy a **vevő kizárólagos tulajdonjogát – az eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanokra bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.**

Az eladók jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik a tulajdonjog átruházást és a vevő tulajdonjog-bejegyzésének engedélyezését tartalmazó külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély), amelyre vonatkozó igazolást eljáró ügyvéd átadja a felek számára. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd a vételár kifizetését követően az illetékes földhivatalhoz tulajdonjog-bejegyzés végett köteles benyújtani.

6./ A szerződéskötés költségét és a kiszabandó illetéket a vevő viseli.

A vevő előadja, hogy a Szabolcs-Szatmár Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Mátészalka) földművesként nyilvántartásba vette és regisztrációs számmal látta el.

A vevő kinyilatkozza, hogy élni kíván az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. 26.§. (1) bek. p) pontjában foglalt illetékmentességgel akként, hogy a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A vevő tudomásul veszi, hogy a vagyonszerzési illeték alapja a szerződésben megjelölt vételár, de ezt azonban az illetékhivatal felülbíráhatja. Ez utóbbi esetben az illetékhivatal által megállapított érték képezi az illeték alapját.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján.

A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, adataikról a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren keresztül adatigénylést kérjen. Az adatszolgáltatás jogalapja az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §. (3) bekezdése.

A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

A felek kijelentik, hogy a **mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény 23. § - 30. §** rendelkezéseiről, valamint a 474/2013. (XII.12.) Korm. rend. eljárási szabályairól tájékoztatva lettek, azt tudomásul vették.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. tv. alapján adásvételi szerződéssel érintett ingatlan fekvése szerint helyi önkormányzat esetében nincs a h önazonosság védelmére vonatkozó rendelet.

7./ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, magyar állampolgárok. A vevő kijelenti, hogy nem áll tulajdonszerzési korlátozás hatálya alatt.

8./ Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárás lefolytatásával, jogi képviseletük ellátásával **Baloghné dr. Görög Anita** (4700 Mátészalka, Kossuth utca 54. szám alatti székhelyű ügyvéd, telefonszám: 06-30/387-7121, Kamarai azonosító szám: 36056979, e-mail cím: drgoroganita@gmail.com; elektronikus elérhetőség: 79916174#cegkapu) ügyvédet bízzák meg, aki a megbízást elfogadja. A felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a hatósági eljárás során felmerülő, illetőleg a termőföldek értékesítésére vonatkozó jogszabályok értelmezésével, végrehajtásával kapcsolatos problémák miatt a jelen szerződéssel kapcsolatos kártérítési felelősségét kifejezetten kizárja.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás-, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében a hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen javítás nem minősül a jelen szerződés módosításának.

9./ A felek jelen szerződést - melynek egy példánya a 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet szerinti biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült-, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és megértés után, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag eljáró ügyvéd előtt aláírták.

Mátészalka, 2026. augusztus 3.

MURGULY SÁNDOR
eladó

MURGULY SANDORNE
eladó

FEHER CSABA
vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem
Mátészalkán, 2026. augusztus 3. napján:
Baloghné Dr. Görög Anita ügyvéd
4700 Mátészalka, Kossuth u. 54.
Kamarai azonosító szám: 36056979



PORTÁLON TÖRTÉNŐ KIFÜGGESÍTÉS NAPJA: 2026. 08. 13.

KÖZLÉS KEZDŐ NAPJA: 2026. 08. 14.

A FOGNYILAN MEGTÉTELERE NYITVA ÁLLÓ 30 NAPOS HATAZIDŐ
UTOLSÓ NAPJA: 2026. 09. 14. MELY HATAZIDŐ FOGVESZTŐ
LEVEZTEL NAPJA: 2026. 09. 15.

Dr. BÖLCSEK ISTVÁN
7E67L3