

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* MARCSISIN TAMÁS TIBOR sz. Marcsisin Tamás Tibor (sz.:
személyi azonosítója: adóazonosító jele:

6. szám alatti lakos, mint *eladó*,

másrésztől KAPRINYÁK TIBOR sz. Kaprinyák Tibor (sz.:
adóazonosító száma: adóazonosító jele:

szerező főlek között, alulírott helyen és időben, a következő feltételek szerint:

1.) Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az eladó kizárólagos tulajdonát képező az INYER/TULLAP/202607023/11868. számú tulajdoni lap szerinti Ömböly 098/2 hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint „szántó” megjelölésű, 4 ha 2475 m² területű, 33.98 AK értékű külterületi ingatlan ügy, amint az jelenleg áll, valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt, a jelen szerződésbe foglalt feltételek teljesítését követően. Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan a tulajdoni lap szerint 302314/2/2020.05.19 szám alatt még 4.000.000.- Ft kölcsön és járuléka erejéig jelzálogjog terheli, azonban ezen teher a vevő, mint ezen teher jogosultjának nyilatkozata szerint törölhető, mivel a kölcsönt a tulajdonos korábban visszafizette részére, ezért felek a tulajdonjog jelen szerződés szerinti átvételével egyidejűleg és egy eljárásban kéri ezen teher törlését is az ingatlan-nyilvántartásból. Eladó az ingatlan tulajdonjogának korlátozástól mentes megszerezhetőségért egyebekben - és a 3.) és 9.) pontban foglaltakon túlmenően - szavatosságot vállal. Eladó szavatol azért, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személy nem jegyeztet, vagy jegyeztetett be olyan jogot (földhasználati jog stb.), mely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná, vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a vevő elállási jogát kötik ki. Vevő az elállás jogát különösen gyakorolhatja, ha:

- jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanra jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be mely a vevő tulajdon szerzését korlátozza vagy akadályozza (így különösen, ha az ingatlanokra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, stb. jegyeznek be.)
- az ingatlanra bírósági végrehajtás keretében vagy azon kívül végrehajtást indítanak
- az eladó súlyos szerződésszegése esetén
- a vevő érdeklődésére alapítottan, abban az esetben, ha a harmadik személy a vevő tulajdonszerzését eredményező hatósági engedélyt bíróság előtt megtagadja, vagy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a vevővel hagyja jóvá jelen adásvételi szerződést. Felek megállapodnak, hogy elállás esetén a szerződés a megkötésére visszaható hatállyal szűnik meg.

2.) Felek megállapodnak, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát 6.500.000.- Ft, azaz Hatmillió-ötszázezer forint összegben határozzák meg. Vevő az ingatlan teljes vételárát akként fizeti meg az eladó részére, hogy az átutalni vállal eladónak az eladó által megjelölt, az eladó OTP Bank-nál vezetett 11773054-00517441 számú bankszámlaszámára a jelen szerződés előzetes vizsgálatát követő jóváhagyás-, majd a szerződés hirdetményi úton való közlése során az elővásárlási jognyilatkozat tételére meghatározott időtartam leteltét és nemleges elővásárlási joggyakorlás (elfogadó nyilatkozat érkezésének hiánya)-, illetve az illetékes Kamara támogató állásfoglalásának kiadása esetén, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv által a jelen szerződés szerinti vevői tulajdonszerzést jóváhagyó, záradékkal ellátott adásvételi szerződés, valamint jóváhagyó határozat ügyintéző ügyvéd birtokába kerülését követő legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül, melyet eladó elfogad, és a fenti teljesítést a saját kezéhez történő teljesítéseknek ismeri el. Felek a jelen pontban rögzített átutalással vállalt vételár megfizetését a nevezett számlaszámon történő jóváírással tekintik a vevő részéről hatályos teljesítéseknek.

3.) A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatához, majd az elővásárlási jog gyakorlása okán a szerződés ezt követő hirdetményi úton történő közléséhez és ennek kapcsán az elővásárlásra jogosultak nemleges elővásárlási joggyakorlásához, végül az illetékes Kamara, majd a Mezőgazdasági igazgatási szerv, (továbbiakban: **Hatóság**) előzetes állásfoglalásához, jóváhagyásához, azaz **hatósági jóváhagyáshoz** kötött (Ptk. 6:118. §). Felek ezen **feltételekkel** teljes körűen tisztában vannak, és az azzal kapcsolatos ügyintézés a 10.) pontban foglaltaknak megfelelően vállalnak saját költségükön teljesíteni. Megállapodnak abban, hogy amennyiben az eljárás során a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával bármilyen okból - ideértve az elővásárlásra jogosult jelen jogügyletbe történő jogos bekapcsolódását, bejelentkezését is - az eljárás bármelyik szakaszában megtagadja, nem támogatja, azaz a jelen jogügyletnek akadály a van, úgy a jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült valamennyi költségeket a felek maguk viselik. Ez utóbbi esetben, továbbá harmadik személy tulajdonszerzése esetén szerződéskötő ügyvéddel szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

4.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan a valóságban Ömböly külterületén 98/2 hrsz. alatt található, amelyet a vevő annak állagát is tekintve ismert, megtekintett, jelenlegi állapotában, a térképészeti nyilvántartásban történő feltüntetésének egyezősége vonatkozásában is mindenre kiterjedő körültekintéssel, azt ismerve vásárol meg. Vevő önkéntes, előzetes térképészeti, majd helyszíni azonosítást is követően tisztában van az ingatlan határvonaláival, így azzal, hogy a most megvásárolt ingatlanhoz a valóságban mely területrészek birtoklásának, használatának és hasznosításának kizárólagos joga tartozik.

Marcsisin Tamás Tibor
eladó

Kaprinyák Tibor
vevő

Dr. BALÁZS LÁSZLÓ ÜGYVÉDI IRODA
-Dr. Balázs László ügyvéd-
4025 Debrecen, Plac u. 75. II/4.
Telefon: 06-30-559-7241
KASZ: 34056817

Dr. Balázs László
ügyvéd

Békeszt: 2023 AUG 05.

57.983

Előzetes

an.:
4373 Ömböly, Kossuth Lajos u.

an.:
4254 Nyíradony, Bocskai u. 24. sz. alatti lakos, mint vevő

- 5.) Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlan **birtokeába** a hatósági jóváhagyását és az erről szóló záradékolt szerződéstől való tudomásszerzésével egyidejűleg lép, azon időponttól kezdődően huzza az ingatlan minden hasznát, valamint viseli az ezzel kapcsolatos közhatalmat és egyéb költségeket.

Vevő vállalja, hogy a földhasználat kezdő időpontját az illetékes Hivatal felé nyilvántartásba vétel végétől szükség szerint bejelenti. Felek a birtokealépés időpontjára figyelemmel kijelentik, hogy egymással szemben az ingatlan, vagy annak bármilyen haszna kapcsán külön követelést, elszámolhatójuk semmilyen jogcímen nincs. Vevő viseli a tulajdonszerzéssel együtt járó egyéb költségeket is (igazgatási szolgáltatási díjak), viszerthes vagyonszerzési illeték stb.).

- 6.) Eladó a tulajdonjogát a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a teljes vételár kifizetéséig **fenntartja**, amely jelen jogügylet esetében azt jelenti, hogy a vevő telermemes tulajdonjoga az **Ömböly 098/2 hrsz.-ú ingatlan** vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban csak azt követően kerülhet bejegyzésre, ha a vevő a teljes vételárát a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően igazoltan megfizeti az eladó részére /2./ pont/. Eladó már most kiadja a külön okiratra foglalt tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) 4 (négy) eredeti példányban az ügyvéd részére, mely okirabban eladó a saját bejegyzett tulajdonjogának egyidejű törlése mellett feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen szerződés szerinti vevői tulajdonjog bejegyzéséhez adásvétel jogcímen azonosítóját: 1-690101-1014, adazonosító száma: 8372552673) 4254 Nyíradony, Boesckai u. 24. sz. alatti lakos vevő javára, a jelen szerződés 1.) pontjában megjelölt feltételek szerint, az ott megjelölt 1/1 arányban, melyet az ügyvéd letétbe vesz. Vevő **ezzel egyidejűleg** feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul az ingatlan **302314/2/2020-05,19** szám alatt terhelt **jelzálogjog törléséhez**. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár szerződés szerinti megfizetése tényéről ügyintéző ügyvéd felé teljes bizonyító erejű magánokiratra foglalt írásbeli nyilatkozatának az eladó által most megadott **marcsint@ gmail.com** e-mail címről történő megküldésével tájékoztatja ügyintéző ügyvédet, aki a letétbe vett joglenonódó nyilatkozatot a fentiek szerinti eladói nyilatkozat megküldésével, továbbá a 3.) pontban foglaltak, mint **együttes feltételek** (Ptk. 6:116. és 6:118. §-ai) **bekövetkeztét** is követően haladéktalanul a fentiek szerint benyújtja az illetékes Földhivatal felé a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében. E körtben felek rögzítik, hogy az eladó aláírásával ellátott nyilatkozatának valóságtartalmaért teljes körű felelősség az eladót terheli. Felek - jogszabály szerinti kiegészítési határidő letele után, az elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogának nemleges gyakorlása esetén, Hatósági jóváhagyások, és a záradékolt jelen adásvételi szerződés birtokeába kerülését követően, nyújthatja be azt az illetékes Földhivatal részére a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében. Felek, de különösen eladó aláírásával teljes vételárnak a benyújtást megelőzően történő eladó általi igazolt megfizetése esetén az ügyvéd a jogügyletet jóváhagyást igazoló záradékolt adásvételi szerződést az illetékes Földhivatal felé határidőn belül benyújtja, és **vagyilagosan** a teljes vételárnak a benyújtást megelőzően történő eladó általi igazolt megfizetése esetén a) pontban foglaltaknak megfelelően az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett 1/1 arányban adásvétel jogcímen **kérje a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, vagy a teljes vételár benyújtási határidőn túli megfizetése esetén a 2021. évi C. tv. (XIV.) 48. § (1) bek. a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését** az ingatlan-nyilvántartásban. Ezen utóbbi időponthoz eladó szerződés szerinti teljesítés (teljes vételár megfizetése) esetén a bejegyzési engedélyt a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése végett megadja. Amennyiben a teljes vételár megfizetést követően eladó értesítési, igazolási kötelezettségeinek haladéktalanul nem tesz eleget, úgy arra az átutalást indító Pénzünetet cégszerűen alírt banki igazolásának az ügyintéző ügyvéd részére történő átadásával eljárás határidőn belül a vevő is jogosult.

- 7.) Szerződő felek rögzítik, hogy mindketten teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, vevő tulajdonszerzése pedig semmiféle törvényes akadályba nem ütközik.

Vevő a Mező- és erdőgazdasági földtek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján (Földforgalmi törvény) szerinti felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő és vagylagos nyilatkozatokat teszi:

- Kijelenti, hogy a hatályos Földforgalmi törvény 5. § 2., 7. pontjaiban foglaltaknak felel meg a következők szerint a fenti sorrendben: belföldi természetes személy, magyar állampolgár, és 510303/2014 szám alatt regisztrált földműves, akinek Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: S437100000840-01.
- Így különösen megfelel annak, hogy a jelen okiratra foglalt nyilatkozatai alapján reá vonatkozó részek vonatkozásában vagyilagosan a jelen jogügylet által földművesként, illetve földművesnek nem minősülő, az eladó belföldi természetes személy, vagy tagállami állampolgár közeli hozzátartozójaként tulajdonjogot a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területénél segának a beszámításával - a 300 hektár mértéket nem lépi túl (földszerzési maximum).
- Földművesként, valamint mezőgazdasági termelőszervezetként a jelen okirattal a tulajdonába és birtokeába kerülő terület - a már birtokeában lévő területtel együtt - a birtoke maximumként meghatározott 1200 hektár területtel - a már birtokeában lévő területtel együtt nem lépi túl.
- Állatartó telep üzemeltetőjeként, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítójaként az 1800 hektár területtel együtt nem lépi túl. Részarány-tulajdon megszerzése esetében kijelenti, hogy tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett tértértéke mennyiségének hússzoros, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített arányköröpa értéke mennyiségének együttes összege a 6000-tes korlátozást nem lépi túl.

eladó

7

OF

Kapitány és vevő

Dr. Balázs László ügyvéd
4254 Debrecen, Piac u. 75. II/4
tel: 36056817

- Vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem használja.
- A birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot vevővel szemben nem szabott ki, ideértve a parlaffü miatti bírságot is.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználatlalt kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtarozása).
- Vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogtgyületet kötött.
- Földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen a vevővel szemben mulasztási bírságot nem szabott ki.
- Polgári- és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogtgyület vonatkozásában a Mező- és erdőgazdasági földlek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) alapján vevőként elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- Kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanlalt kapcsolatban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Felek, de különösen eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, így a jelen szerződés nem tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást sem. Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogtgyület tekintetében az ingatlan vonatkozásában külön szerződés, vagy egyéb jogcím szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

- 8.) Eladó tudomásul bír a személyi jövedelemadó bevallási- és fizetési kötelezettségről, valamint az SZJA.-fizetési kötelezettség alól mentesítés feltételeiről, illetve szerződő felek tudomással bírnak az Illetekekről szóló törvénynek a jelen szerződésre is vonatkozó rendelkezéseiről, különösen az illeték alapjául szolgáló forgalmi érték megállapítására vonatkozóan azzal, hogy jelen szerződés szerinti megbízásuk a jogtgyülettel kapcsolatos adó-, valamint illetékjogi kérdésekre, azok jogkövetkezményeire, az Adóhatóság és az Illetekhiatal előtti eljárásra nem terjed ki, kivéve a tulajdonszerzéshez kapcsolódó B400-as adatlap benyújtására. Eladó a jelen jogtgyület által a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a támogatási jogosultságot is átruházza a vevő részére. Vevő a vonatkozó jogszabályban előírt használatra vonatkozó bejelentési kötelezettséggel tisztában van.

- 9.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Ptk., Szja. tv., Földforgalmi törvény és egyéb hatályos vonatkozó jogszabályok rendelkezését kell alkalmazni. Szerződő felek a szerződésből eredő valamennyi vitás kérdés eldöntésére a debreceni székhelyű Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek az ügyvédi szabályzat, valamint a Pmt. tv. jelen jogtgyületre vonatkozó rendelkezéseivel tisztában vannak. E körben ügyvéd tájékoztatta a feleket a vonatkozó Pmt. tv. szerinti azonosításról, valamint az adatok védelméről szóló törvény szerinti adatkezelésről. *Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogtgyület vonatkozásában tudomásul veszik, és az okiratszerkesztésre ennek tudatában adnak megbízást:* Ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben foglalt rendelkezésekről. Külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja (3.) pont/, melynek következményeként a szerződés semmisség okán megkötésének időpontjától érvénytelené válhat. Tájékoztatta őket arról, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevő helyébe léphet, valamint a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Felhívta a szerződő felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, helyzetében, mind az ingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A felek között a jogerős és záradékolt szerződés kézhezvételének időpontjáig **függő jogi helyzet áll fenn.** Szerződő felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

- 10.) Szerződő felek megbízást adnak a **Dr. Balázs László Ügyvédi Iroda** (képviseletében: Dr. Balázs László ügyvéd, 4025 Debrecen, Piac u. 75. I/4. sz., KASZ.: 36056817) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, azzal, hogy ügyvéd a megbízást elfogadja azzal, hogy a jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék, és ezen szerződés, valamint az ehhez kapcsolódó jóváhagyó határozat ügyintéző ügyvéd birtokába kerül. Jelen szerződés a hatósági jóváhagyásának véglegességét választ követő záradékolt adásvételi szerződést, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát a mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg az ügyvéd részére a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetése végett. Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevében és képviseletükben eljárja őket a jelen jogtgyülethez szükséges illetékes Önkormányzat, a Mezőgazdasági igazgatási szerv, és a Kamara stb. (együtt: Hatóságok) előtti hatósági eljárásokban, továbbá az ingatlan-

nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel és mindenmenően képviselje, helyettük és nevükben jognyilatkozatot tegyen és okiratot átvegyen, mely meghatalmazást meghatalmazott előgadjja.

Felek tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződésben is rögzített valamennyi tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának esetleges hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a felek büntető- és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítettéket jóhiszenűen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő. Megbizott az esetlegesen időközben hatályba lépő jogszabályváltozások gyakorlati alkalmazása miatt felelősséget nem vállal.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.
Debreceen, 2026. július 23.

Kapitányák Tibor
nevő

Debreceen, 2026. július 29.

Marcisin Tamás Tibor
eladó

Ellenjegyzem:
Debreceen, 2026. július 29.

DR. BALÁZS LÁSZLÓ ÜGYVEDI IRODA
-Dr. Balázs László ügyvéd-
4025 Debreceen, Piac u. 75. 1/4.
Telefon: 06-30-559-7241
KASZ.: 36056817

Közzététel időpontja: 2026. 08. 17.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 30.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló
napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 16.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 08. hó 17. nap
Ömböly, 2026. év 08. hó 17. nap