

11K. sz.: I. 2252/2026.

MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALÁÍRÓ: BÉKES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PÁPIRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
RESTYÉNÉ KÖNYA TUNDE
2026.08.08. 11:52:48
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 41/2024. (XII.10.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKES > E-ÜGYINTÉZÉS

A kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 17.
A közlés kezdő napja: 2026. 08. 18.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja (a határidő jogvesztő): 2026. 09. 16.
A levétel időpontja: 2026. 09. 17. 2026. JGL 23. nap

PH. 5722028/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (ELFOGADOTT VÉTELI AJÁNLAT)

Amely létrejött egyrészről:

Tóth László (szül.:

adóazonosító jele:

) 5530 Vésztő, Régi u. 12. szám alatti lakos és **Tóth Lászlóné** (szül.:

adóazonosító jele:

5530 Vésztő, Régi u. 12. szám alatti lakos, mint eladók

másrészről pedig:

Must-Walter Zoltán (szül.:

adóazonosító:

Románia, Jud. Ar. Sat. Socodor Str. 20. nr. 18. szám alatti lakos
(magyarországi levelezési cím: 5700 Gyula, Csabai út 96.) és **Must-Walter Szimóna Bianka** (szül.:

adóazonosító:

Románia, Jud. Ar. Sat. Socodor Str. 20. nr. 18. szám alatti lakos
(magyarországi levelezési cím: 5700 Gyula, Csabai út 96.), mint vevő között alulírott napon és helyen,
az alábbi feltételek szerint:

1./ Eladók tulajdonát képezi 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban a **Gyula zártkert 11202/172 hrsz.** alatt felvett, kert elnevezésű és összesen 813 m² (3,39 AK értékű) területű ingatlan. Az ingatlan per, teher és igénymentes, amiért az eladók feltétlen szavatosságot vállalnak. Felek kijelentik, hogy az eladók a vevőknek az 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban tulajdonukat képező **Gyula zártkert 11202/172 hrsz.** alatt felvett, kert elnevezésű és összesen 813 m² (3,39 AK értékű) területű ingatlanra vonatkozó **vételi ajánlatot 25.250.000.-Ft**, azaz Huszonötmillió-kettőszázötvenezer forint vételár mellett elfogadták. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

A vevők elővásárlási joggal nem rendelkeznek, azonban a 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény rendelkezései szerint tulajdonszerzésüknek akadályja nincs.

2./ Felek kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően járnak el.

A földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése szerint: A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosoknak - az (1c)-(1e) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A földforgalmi törvény alapján a 23 § (3) bekezdés szerinti előzetes vizsgálat eredményeként, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A mezőgazdasági igazgatási szerv a közzétételre való döntését közli az eladóval, az adásvételi szerinti vevőkkel, továbbá az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Tóth László
eladó

Tóth Lászlóné
eladó

Must-Walter Zoltán
vevő

Must-Walter Szimóna Bianka
vevő

Gazsó Bálint
véd
Gyula, 48-as u. 12.
Adószám: 50237034-1-24
Szám: 50237034-1-24

A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződésnek a vevők részéről tartalmaznia kell a Ftv. 13-15. §-ban előírt nyilatkozatokat is.

- 3./ Az előző pontban foglaltak alapján az eladók jelen adásvételi szerződést előzetesen kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladók és a vevők nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.
- 4./ Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségeiknek, továbbá vállalják hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig más célra nem hasznosítják. A vevők vállalják, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és annak megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek földhasználati kötelezettségüknek.
Vevők ezennel nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásaiknak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, továbbá nyilatkoznak, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- 5./ Rögzítik a felek, hogy a vevőket sorrendben megelőző elővásárlásra jogosultak a közléstől számított 30 napon belül elővásárlási jogukkal élhetnek. Felek tudomásul veszik, hogy a kifüggesztést követően a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell jóváhagynia. A vevők tulajdonszerzésének feltétele így az, hogy a sorrendben őket megelőző elővásárlási jog jogosultjai elővásárlási jogukkal ne éljenek, a szerződés alaki hibában ne szenvedjen, a mezőgazdasági igazgatási szerv azt hagyja jóvá, mivel a földhivatal csak ezen esetben tudja a tulajdonjogukat bejegyezni. Rögzítik felek, hogy jelen adásvételi szerződésből egy példány földátruházási biztonsági okmányra készül.
- 6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban részletesen meghatározott ingatlanban meglévő, összességében 1/2-1/2-ed tulajdoni illetőségeit az eladók eladják, a vevők 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban megvásárolják, azt minden természetes és törvényes tartozékával, alkotórészeivel együtt, a vevők által megtekintett és ismert állapotban, a kölcsönösen megállapodott **25.250.000.Ft**, azaz Huszonötmillió-kettőszázötvenezer forint vételárért. Az ingatlanon található egy 2006. évben épült hétvégi ház rendeltetésű épület. A felépítmény értékét a felek 20.000.000.-Ft-ban határozzák meg.
- 7./ A vételár az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre: A vevők a vételárból a mai napon 2.500.000.-Ft-ot banki átutalással megfizettek az eladóknak. Az eladók ezen összeg átvételének tényét jelen okirat aláírásával is elismerik és nyugtázzák. A felek a mai napon megfizetett 2.500.000.-Ft-ot kifejezetten **foglalónak** tekintik. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével kapcsolatos részletes tájékoztatást az okiratot szerkesztő ügyvédől megkapták és tudják azt, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken.

Gyula, 2026. július 16.

Tóth László
eladó

Tóth Lászlóné
eladó

Must-Walter Zoltán
vevő

Must-Walter Szimóna Bianka
vevő

Gyulán, 2026. július 16. napján szerk. és ellenjegyzem:

Dr. Gazsó Bálint
ügyvéd
70 Gyula, 48-as u. 12.
Telefonszám: 50237034-1-24
Szám: 50237034-1-24

Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A vevők a vételárból fennmaradó további 22.750.000.- Ft-ot, mint utolsó vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyási záradékával ellátott és okiratszerkesztő ügyvéd részére visszaküldött adásvételi szerződések kézhezvételét követő 10 napon belül vállalják megfizetni az eladóknak banki átutalással Tóth László eladó - vezetett IBAN: - számú számlájára.

Tóth Lászlóné eladó ezen számlára történő teljesítést saját kézhez történő teljesítésnek fogadja el. **Az eladók a Ptk. 6:216 § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltak szerint a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják.** A felek a 2021. évi C. törvény (Ingatlan-nyilvántartási törvény) 48.§ (1) bekezdésének a.) pontja szerint kérik a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzését. **Az eladók jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő ezen adásvételi szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtja azzal, hogy az eladók feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az illetékes földhivatal bejegyezze az ingatlan 1/2-1/2-ed tulajdoni illetőségére a benyújtástól számított 6 hónapos határidő elteltéig.** Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból. Eladók már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg hozzájárulnak a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges azon nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtásához, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga az 1.) pontban részletesen meghatározott ingatlanra 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön **adásvétel jogcímén** továbbá feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoguk törlésre kerüljön. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyintéző ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezik a bejegyzési engedély 3 eredeti példányát,** amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga az 1.) pontban meghatározott ingatlanra 1/2-1/2-ed tulajdoni arányban – **adásvétel jogcímén** – az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjoguk törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Ügyintéző ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kiegyenlítésének hitelt érdemlő igazolását követő 8 munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár kifizetésének megtörténtéről az okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul értesíti, amely értesítést e-mail formájában is megtehet a ggazsobalint@gmail.com e-mail címre. Ügyintéző ügyvéd a fenti tartalmú bejegyzési engedélyk ügyvédi letétbe vételét jelen okirat ellenjegyzésével igazolja, egyben a letéti megbízást a fenti tartalommal elfogadja.

- 8./ Az eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését követő 5 napon belül a vevők rendelkezésére bocsátják, így a vevők birtokbaadás napjától viselik az ingatlan terheit és húzzák annak hasznait. A szerződés szerkesztésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költség a vevőket terheli.
- 9./ Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földingatlan illetőség tulajdonjogát a hatályos eljárási rend betartásával, jogszerűen szerzik meg és a jelen tulajdonszerzésük nem ütközik más jogszabályi rendelkezésekbe sem. A vevők nyilatkoznak, hogy a 2013. évi CXXII tv. 16.§ (1) és (4) bekezdéseiben meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzésük nem haladja meg. Vevők a 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltaknak megfelelően nyilatkozik arról, hogy részarány- tulajdonnal nem rendelkeznek.
- 10./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vevők magyar-román kettős állampolgárok, az eladók magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva, kizárva nincs. A vevők a magyar nyelvet ismerik, azon írni és olvasni is tudnak.

Tóth László
eladó

Tóth Lászlóné
eladó

Must-Walter Zoltán
vevő

Must-Walter Szimóna Bianka
vevő

„Gazsó Bálint
ügyvéd
Csongrád, 48-as u. 12
Adószám: 50237054-1-24
Sz. 1111-1111-1111

- 11./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák a Gyulai Ügyvédi Kamaránál amarai azonosító számmal rendelkező dr. Gazsó Bálint ügyvédet a szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint annak ingatlanügyi hatóságához történő benyújtásával, az ingatlan-nyilvántartással, amely magában foglalja a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem benyújtását, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyeztetését és ezzel egyidejűleg az eladók 12-1/2-ed tulajdonjoga töröltetését továbbá, hogy őket ezen jogügylet során az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje a földhivatal előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv és NAV előtti eljárásban. A megbízás a NAV előtti eljárásban a B400E adatlap kitöltésére terjed ki. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.
- 12./ A szerződő felek azonosítását a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.
- 13./ Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el.
- 14./ Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

Alulírott szerződő felek ezen – 4. oldalból és 14. pontból álló – okiratot elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Gyula, 2026. július 16.

Tóth László
eladó

Tóth Lászlóné
eladó

Must-Walter Zoltán
vevő

Must-Walter Szimóna Bianka
vevő

Gyulán, 2026. július 16. napján szerk. és ellenjegyzem:
36060570 kamarai azonosító

Dr. Gazsó Bálint
ügyvéd
5700 Gyula, 48-as u. 12.
50237034-1-24
Szám: 1261 121-1103117