



Dr. Havasi Gábor
ügyvéd

1042 - 159801 / 2026

+36 20 531 51 05

dr.havasi.gabor@gmail.com

Szám: 4032 Debrecen,
Medgyessy sétány 2.

2026-08-10

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről **Kucskár Istvánné**, születési név: **anyja neve:**
születési hely, idő: **napján, személyazonosító jele:**
adóazonosító jele: **4002 Debrecen, Dombostanya 25. szám**
alatti lakos és **Kucskár Mihály**, születési név: **anyja neve:**
születési hely, idő: **napján, személyazonosító jele:**
adóazonosító jele: **4002 Debrecen, Tank utca 105. szám alatti**
lakos **mint Eladók (továbbiakban: Eladók)** Kucskár Istvánné Eladó képviselőként
Pável Miklósné (Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, székhely: 4024 Debrecen,
Piac utca 42-48., nyilvántartási szám: 03-HG/11/6.), **mint Hivatásos Gondnok (a**
továbbiakban: Gondnok) másrészről

Girus Edina, születési név: **születési hely, idő:** **anyja**
neve: **személyi azonosító jel:** **adóazonosító jel:**
4032 Debrecen, Jerikó utca 28. 8/68. szám alatti lakos (tartózkodási hely:
(**Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési**
Kamarai Tagsági azonosító száma: **és Iványi Erika**, születési név:
anyja neve: **született:**
személyazonosító jele: **adóazonosító jele:** **4032 Debrecen,**
Sántha Kálmán utca 8. szám alatti lakos, **mint Vevők (a továbbiakban: Vevők)** között.

1.) Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint Eladók tulajdonát képezi az egészhez viszonyított 598/2227-ed (egymás között egyenlő 299/2227-ed 599/2227-ed) tulajdoni arányban a **debreceni külterületi 02471/4 hrsz.** alatt felvett, a valóságban a 4002 Debrecen, Tank utca 90. szám alatt található kivett tanya megnevezésű, 2252 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd által a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Eladók tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a fenti tulajdoni arányban bejegyzésre került. A tulajdoni lap a mai napon széljegy-é és tehermentes, azonban a tulajdoni lap III. része érdemi bejegyzést tartalmaz, miszerint Kucskár Istvánné Eladó cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alatt áll.

3.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevők pedig az általuk ismert jelenlegi állapotában megvásárolják a fenti ingatlant az egészhez viszonyított 598/2227-ed (egymás között egyenlő 299/2227-ed 599/2227-ed) tulajdoni arányban annak teljes alkotórészeivel együtt, megtekintett állapotában az **1. pontban meghatározott ingatlant** per-, igény- és tehermentesen.

4.) A szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított **13.000.000 Ft-ban, azaz Tizenhárommillió Forintban** határozzák meg, mely összeg az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megfelel. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény nem található, így az külön értéket nem képvisel.

A vételár teljesítése a következők szerint történik:

4.1.) Vevők a teljes **13.000.000 Ft, azaz Tizenhárommillió Forint** összegű vételárat a hatósági jóváhagyó határozat kiállításától és okiratszerkesztő ügyvéd részére történő kézbesítésétől számított 5 napon belül kötelesek megfizetni Eladók részére akként, hogy:

- 6.500.000 Ft-ot, azaz Hatmillió-ötszázezer Forintot Kucskár Mihály részére a Kucskár Mihály párja, Juhász Ibolya nevén lévő MBH Banknál vezetett 59900029-15034478-00000000 számú bankszámlára,
- 6.500.000 Ft-ot, azaz Hatmillió-ötszázezer Forintot Kucskár Istvánné részére a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Gyámügyi Osztály nevén lévő OTP Banknál vezetett 11738297-55555555 számú központi bankszámlára vagy a Kucskár Istvánné Eladó részére a kifizetésig megnyitott és a Gondnok által a Vevők részére továbbított gyámhatósági fenntartású bankszámlára

történő banki átutalás útján, mely teljesítést Eladók saját kezeikhez történő teljesítésként ismernek el.

5.) Kucskár Mihály Eladó és Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akinek jognyilatkozattételi képessége korlátozva nincs. Kucskár Istvánné Eladó cselekvőképességében teljesen korlátozott magyar állampolgár, cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alatt áll. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala a HB-03/GYÁM/00292-9/2026 számú határozatával Pável Miklósné hivatásos gondnokot rendelte ki, aki cselekvőképes magyar állampolgár.

Felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy az adásvételi szerződés érvényességéhez szükséges az illetékes gyámhivatal hozzájárulása, melyet Gondnok vállal beszerezni, amennyiben Gondnok bármilyen okból nem jár el haladéktalanul, abban az esetben ezen adásvételi szerződés aláírásával szerződő felek együttesen meghatalmazzák Dr. Havasi Gábor ügyvédet, hogy a gyámhivatal felé eljárjon. Felek a hozzájárulás esetleges hiányának jogkövetkezményeiről történő ügyvédi kioktatást tudomásul vették.

6.) Tulajdonjog bejegyzés és ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

6.1.) Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladók az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bek. a) pontja alapján jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teljes vételár kifizetését követően Vevők egészhez viszonyított 598/2227-ed (egymás között egyenlő 299/2227-ed és 299/2227-ed) arányú tulajdonjoga az 1. pontban írt ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, és a hivatkozott jogszabály alapján felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, együttesen kérik, hogy az illetékes földhivatal az adásvételre tekintettel szíveskedjen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a bejegyzési engedély becsatolásáig, de legkésőbb a jelen Szerződés földhivatal részére történő benyújtását követő 6 hónapig.

6.2.) Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű ügyvédnél (a továbbiakban: Letéteményes ügyvéd) 3 (három) példányban, az Ingatlan tulajdonjogának a Vevők javára való bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot (a továbbiakban: Nyilatkozat). Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatot kizárólag akkor jogosult és köteles kiadni:

(I.) a Vevők részére, ha a vételár megfizetését Eladók igazolják Letéteményes ügyvéd részére. Eladók a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy amennyiben a Letéteményes ügyvéd a Nyilatkozatot a Vevők részére kiadja, a Vevők tulajdonjogának bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál 2 napon belül eljárjon.

(II.) az Eladók részére a Vevők a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Vevők elállását Eladók a Letéteményes ügyvéd részére az elállásról szóló eredeti nyilatkozat bemutatásával igazolják

(III.) az Eladók részére, az Eladók a jelen szerződéstől való jogszerű elállása esetén, ha Eladók a Vevők által kiadott, vagy a Vevők által igazoltan átvett nyilatkozat eredeti példányával igazolja, hogy a Vevők az Eladók elállását elfogadja;

(IV.) az Eladók részére, ha a jelen szerződés bármilyen okból kifolyólag megszűnik, és a megszűnés tényét Eladók vagy Vevők hitelt érdemlően igazolják Letéteményes ügyvéd felé. A nyilatkozatokat a dr.havasi.gabor@gmail.com email címre kell megküldeni.

7.) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant az Eladók kötelesek a teljes vételár megfizetését követő 7 napon belül a Vevők birtokába adni. A birtokbaadásakor az ingatlanban marad a beépített bútorkészlet, beépített berendezés, beépített gépészet, mely ingóságok külön értéket nem képviselnek, azok a vételárat nem befolyásolják. A birtokbaadás során a felek közösen rögzítik a közműórák állását, és haladéktalanul eljárnak azok átírása érdekében. Az Eladók kötelezik magukat, hogy a közműszolgáltatók által nyilvántartott, az Ingatlan tekintetében a birtokbaadásig fennálló közműtartozásról igazolást szereznek, ami alapján az esetleges tartozásokat az erről szóló számlák/díjbekérők kézhezvételétől számított 3 napon belül rendezik, vagy a közműórák átíratásával egyidőben.

Az ingatlanon művelés nem történik, így leltár felvételére nem kerül sor.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlant a szerződéskötést megelőzően megtekintett műszaki tartalommal, a Vevők által megtekintett és megismert állapotban adja Vevők birtokába. Vevők a birtokba lépés napjától viselik az Ingatlan terheit, húzzák annak hasznait, és viselik a kárveszélyt.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az Eladók magatartásából eredően fenti határidőig nem adják birtokba Vevők részére az Ingatlant, vagy vevők a teljes vételárat nem fizetik meg a határidőig abban az esetben a mulasztott fél köteles minden késedelemmel érintett nap után 10.000,-Ft/nap, azaz naponta Tízezer forint összegű kötbért fizetni melynek megfizetése naponta esedékes.

8.) Szerződő felek meghatalmazás adnak **Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2.** székhelyű ügyvédnek jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a földhivatalhoz történő benyújtására, és az NAV nyomtatvány kitöltésére, ill. a kifüggesztési eljárásra. A meghatalmazást és a letétkezelést Dr. Havasi Gábor ügyvéd ellenjegyzésemmel elfogadom.

Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben szerződő felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak, míg a felmerülő vitás kérdésekben értékhartótl függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

10.) Felek megállapodnak abban, hogy az okirat elkészítésével és a Földhivatal előtti eljárással kapcsolatosan felmerülő költségeket Vevők viselik.

11.) Felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd részletesen tájékoztatta Vevőket az illetékfizetési kötelezettségéről, illetve Eladókat az adóhatóság felé történő feladatokról. Felek kijelentik, hogy ezen szerződést egyben ügyvédi megbízásnak is tekintik.

12.) Vevők nyilatkozzák, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

13.) Vevők feltétlenül és visszavonhatatlanul a Földforgalmi tv. 13.-15 § -ban foglaltak szerint nyilatkozzák, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt saját maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a fenti tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, a fenti tv. 13.§(4) bekezdése szerint, hogy a harmadik fél javára esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítják meg és a megszűnést követő időre a fentieket, azaz a Földforgalmi tv. 13.§.(1) bekezdésében írt kötelezettségeket vállalják.

14.) Vevők nyilatkozzák, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. Felek kijelentik, hogy az 1997.évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ alapján részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. Iványi Erika Vevő kijelenti, hogy nem minősül földművesnek, a birtokában álló föld területnagysága a jelenleg megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg a rá vonatkozó törvényi maximumot. Girus Edina Vevők kijelentik, hogy földművesnek minősül, a birtokában álló föld területnagysága a jelenleg megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg a rá vonatkozó törvényi maximumot. Girus Edina Vevő földművesnek minősül, de elővásárlási joggal nem rendelkezik.

15.) Vevők kijelentik, hogy az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatta a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-ában meghatározott elővásárlásra jogosultságokról, és ennek ismeretében nyilatkozzák, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra elővásárlási jogosultsággal nem rendelkeznek.

16.) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés az illetékes Földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a 2013. évi CXXII. törvény 7. § 1. bekezdése alapján, ill. szükséges a szerződés kifüggesztése az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (jogerős határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan egymással elszámolnak.

17.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit, a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt kell alkalmazni. A jelen szerződést - 8 napon belül négy eredeti példányban kell benyújtani a föld fekvése szerint illetékes Mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, melynek teljesítésére szerződő felek az okiratkészítő ügyvédet bízzák meg. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződések és a jóváhagyó záradék kézhezvételét követően jelen szerződést a 1997. évi CXLI törvényben meghatározottak szerint jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatalhoz.

18.) A szerződő felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről.

19.) Szerződő felek ezen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd személyes adataikat kezelje, s ennek érdekében személyazonosító igazolványukról, lakcímet és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványukról, adóazonosító jelet tartalmazó hatósági igazolványukról, aláírási mintáikról másolatot készítsen, és azt irattárában őrizze. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII tv. (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22-23.§ szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

20.) GDPR-adatkezelési felhívás! Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a személyi igazolványon, a lakcímkártyán és az adókártyán szereplő személyes adataik a szerződésbe bekerülnek, azokat eljáró ügyvéd rögzítheti, a fenti igazolványokat lemásolhatja és jelen szerződés megszerkesztése, bejegyzése, és a kapcsolódó ügyintézés érdekében, valamint az ügyvédi kamara által előírt kötelező iratmegőrzés idejéig azokat megőrzi. Felek tudomásul veszik, hogy a bárki által lekérhető tulajdoni lapra – akár a jelen jogügylettel érintett tulajdonváltozás későbbi jogügylet miatti törlése után is visszakövethetően - nevüket, születési nevüket és évüket, édesanyjuk nevét és lakcímüket feljegyzik. Felek valamennyi, jelen bekezdésben felsorolt adatkezeléshez kifejezetten hozzájárulnak.

21.) Dr. Havasi Gábor 4032 Debrecen, Medgyessy sétány 2. székhelyű alatti ügyvéd (KASZ-36061328), mint okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jelen adásvételi szerződés keltéig nem vezetett be a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII törvény szerinti, ingatlant érintő jogvédelmi eszközt.

Felek a szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint szerződési akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Az Üttv. 43§ (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papíralapú okirat egyes oldalainak a felek eredeti kézjegyét nem kell tartalmaznia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Debrecen, 2026.07.29.

Kucskár Mihály
Eladó

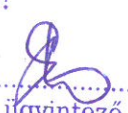
Kucskár Istvánné
Eladó képviselőjében
Pável Miklósné Hivatásos Gondnok

Girus Edina
Vevő

Iványi Erika
Vevő



zem: Debrecen 2026.07.29. napján Dr. Havasi Gábor
ügyvéd KASZ: 36061328

Közzététel időpontja:	2026.08.17
Levétel napja:	
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő	
- első napja:	2026.08.18
- utolsó napja:	2026.09.16
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!	
	
ügyintéző	