

Budapest Főváros Kormányhivatala 1149 Budapest, Branyák tér 5.	
Ügyirat száma:	190377/26
Érkezés ideje:	2026 JÚN 18.
Előírat száma:	
Mell.: Eladó:	



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **NAGY PÉTER** (születési név: Nagy Péter, születési hely, idő:nyja
neve: , személyi azonosító: 2755 Kocsér, Bem utca 1. szám alatti lakos,
mint eladó – továbbiakban: **Eladó** –,
- **NAGY ZOLTÁN** (születési név: Nagy Zoltán, születési hely, idő:anyja
neve: , személyi azonosító: 2755 Kocsér, Bem utca 1. szám alatti lakos,
mint eladók – továbbiakban: **Eladók** –,

másrészről

- **MÉSZÁROS TIBOR** (születési név: Mészáros Tibor, születési hely, idő:
anyja neve: , személyi azonosító: 6031 Szentkirály,
Olaszdűlő tanya 81. szám alatti lakos (tartózkodási hely: 2755 Kocsér, Kinizsi u. 8.), mint vevő
– továbbiakban: **Vevő** –,

között az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók 1/5 – 1/5 arányban tulajdonosai a **Kocsér külterület 0195/13 helyrajzi szám szerint nyilvántartott, 7268 m² területű, 12.65 AK értékű, min.o: 3, szántó megnevezésű ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan további tulajdonosa 3/5 arányban a Vevő. Felek rögzítik, miszerint az Ingatlan nincs bekerítve, továbbá a Vevő természetbeni személyes bejárassal meggyőződött az Ingatlan határvonalairól, méretéről és elhelyezkedéséről.
2. Az Ingatlanra vonatkozó adatokat, jogokat és tényeket a felek jogi képviselője által a Takarnet rendszerből 2026. június 4. napján kiváltott tulajdoni lap-másolat (teljes) tanúsítja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Szerződő felek az Ingatlan tulajdoni lapját és az azon rögzített tényeket közösen elemezték, eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették.

Ennek megfelelően felek megállapítják, hogy a tulajdoni lapon

- a) III/1. szám alatt – 61406/1997.04.02. sz bejegyző határozattal – önálló szöveges bejegyzés; a 0195/1 hrsz területe 74 ha 1593 m²-ről 74 ha 1093 m²-re változott;
- b) III/2. szám alatt – 62871/1997.07.01. sz bejegyző határozattal – önálló szöveges bejegyzés; keletkezett a 0195/1 hrsz megosztásából.

Az Ingatlan egyébként per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nincs feltüntetve.

3. Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja az Eladók tulajdonát képező, 1. pontban megjelölt, összesen 2/5 tulajdoni hányadot (továbbiakban: **Tulajdoni illetőség**). Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevőt megelőzően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18-19. §-ban foglaltak alapján más személyeket elővásárlási jog illet meg, ezért szükséges a jelen szerződés 16. pontjában meghatározott eljárás-lefolytatása.

4. Szerződő felek a Tulajdoni illetőség vételárát a kölcsönösen kialakított **500.000,- Ft**, azaz **Ötszázezer forint** összegben állapítják meg, amely feleket egyenlő, 1/2 – 1/2 arányban illeti.
5. Amennyiben a 16. pont alatti kifüggesztési eljárás során elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta a szerződést a Vevővel, ezen feltételek teljesülése esetén a Vevő a teljes vételár összegét köteles a jóváhagyásra vonatkozó, eljáró ügyvéd értesítését követő 30 (Harminc) napon belül átutalni az Eladók által később megjelölt bankszámlára.

Eladók a jelen pont alatti bankszámlára történő teljesítést saját kezükhez történő teljesítésnek ismerik el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a teljes vételár összege az Eladók által megadott fenti bankszámlán jóváírásra került.

6. Amennyiben a jóváhagyást követően bármilyen okból a földhivatal nem jegyzi be a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az erről szóló határozat eljáró ügyvéd általi értesítését követő 15 (Tizenöt) napon belül a vételár összegét visszafizetik a Vevő részére.
7. Eladók a Tulajdoni illetőség feletti tulajdonjogukat a teljes vételár megfizetéséig fenntartják. Eladók külön – ügyvéd által ellenjegyzett – nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és egyben kérik, hogy a földhivatal a tulajdonjogot a Tulajdoni illetőségre a Vevő javára összesen 2/5 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, egyidejűleg törölve az Eladók 1/5 – 1/5 arányú tulajdonjogát a Tulajdoni illetőségről.

Eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges, jelen pontban meghatározott hozzájárulásukat 5 (Öt) eredeti példányban jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél, aki a példányok átvételét elismeri.

Eladók a vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul kötelesek írásban értesíteni az eljáró ügyvédet, aki kötelezettséget vállal arra, hogy a letétbe helyezett hozzájárulásokat az értesítést követő 8 (Nyolc) munkanapon belül benyújtja a földhivatalhoz. Ha az Eladók értesítési kötelezettségüknek ezen határidőn belül nem tesznek eleget, tudomásul veszik, hogy eladói értesítés hiányában eljáró ügyvéd jogosult elfogadni az átutalás igazolására a Vevő bankja által kiadott igazolást arról, hogy a Vevő számláját a bank a vételár összegével megterhelte.

A 6. pontban foglaltak felmerülése esetén letéteményes ügyvéd a meghírusulásról való tudomásszerzését követő 15 (Tizenöt) napon belül köteles a nyilatkozat összes eredeti példányát az Eladóknak kiadni.

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy a földhivatal a Tulajdoni illetőség vonatkozásában az Eladók 1/5 – 1/5 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot javára, mint Vevő javára 2/5 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

8. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a 16. pontban meghatározott eljárás befejezését követően – a jelen szerződés aláírása előtt megtekintett állapotban – a Vevő birtokába adják a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrészt. A birtokbaadástól kezdődően ezen ingatlanrésszel kapcsolatban felmerülő terhek, költségek, kárveszély viselése, egyéb kötelezettségek a Vevőt terhelik, ettől az időponttól a Vevő jogosult az ingatlanrészt használni, hasznosítani, hasznait szedni. Eladók kötelesek a birtokbaadásig az ingatlanrész jelenlegi állagát megőrizni.

9. Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy a Tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható tartozások, közüzemi költségtartozások nem terhelik. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az Eladók saját pénzeszközeik felhasználásával helytállni tartoznak.
10. Eladók kijelentik, hogy harmadik személynek az ingatlanrésszel kapcsolatban nem áll fenn sem bérleti, sem más olyan használati vagy egyéb joga, amely a Vevő zavartalan birtoklását, használatát vagy tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne.
11. Eladók kijelentik, hogy a Tulajdoni illetőségre vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötöttek sem szerződést, sem előszerződést, továbbá semmilyen terhet nem alapítottak.
12. Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlanra semmilyen gazdálkodó vagy egyéb szervezet székhelye, telephelye, fióktelepe nincs bejegyezve, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, egyúttal nyilatkoznak, hogy a Tulajdoni illetőség nem képezi házastársi vagy egyéb közös vagyon részüket, azzal önállóan és kizárólagosan jogosultak rendelkezni.
13. Felek rögzítik, hogy a Tulajdoni illetőséghez tartozó ingatlanrészt megtekintett és megismert állapotban veszi meg Vevő. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanrész rendeltetésszerű használatra alkalmas, általuk ismert szavatossági hibája nincsen, továbbá nincs tudomásuk rejtett hibáról, és nem hallgattak el semmi olyan tény, amely az ingatlanrész állapotával kapcsolatos és az adásvételt befolyásolná.
14. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Tulajdoni illetőséget semmilyen módon nem ruházzák át harmadik személyre, továbbá semmilyen jogcímen meg nem terhelik, az ingatlanrész használatát nem korlátozzák vagy akadályozzák.
15. Vevő cselekvőképes magyar állampolgár, szerzési képessége a jelenleg hatályos jogszabályok figyelembevételével mellett, a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésére is figyelemmel sem korlátozás, sem kizárás alá nem esik.
16. Eladók cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan-eladási képességük az alábbiak szerint korlátozott:

A jelen szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), valamint ezen törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) rendelkezései szerint – az Eladó a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldi.

Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét; erről értesíti a feleket, valamint a jelen szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A közzétételt követően a Földforgalmi tv. szerinti elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet ezen szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ezen határidő lejártát követően a jegyző az iratokat megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás céljából, a felek között a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

17. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerint földművesként Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy (bejegyző határozat száma: Nemzeti Agrárkamara nyilvántartási szám:
18. Vevő nyilatkozik, hogy elővásárlásra jogosult, őt földművesként a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján illeti meg az elővásárlási jogosultság a Kocséron lévő mezőgazdasági üzemenkőpontra tekintettel.
19. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
20. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint földműves a föld tulajdonjogát a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Nyilatkozik továbbá Vevő, hogy nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármily korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg terhére, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. [2013. évi CXXII. tv. 14. § (1) és (2) bek.].

21. Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a jelen szerződés 20. pont 2. bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

Eladó nyilatkozik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földeket hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

22. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség – beleértve a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, ügyvédi munkadíjat is – Vevőt terheli.
23. Eladók tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy őket a jelen jogügylet kapcsán a 2022. évi tulajdonjogbejegyzés alapján személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség terhelheti.

24. Vevő kijelenti, hogy földművesként, ellenérték fejében szerzi meg a földet, aki a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel igénybe kívánja venni az illetékekről szóló, többszörösen módosított 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet.
25. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban „Pmt.”) rendelkezései alapján személy azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A felek általi adatszolgáltatás az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok (személyazonosító igazolványok, útlevelek és lakcímet igazoló hatósági igazolványok) tartalma alapján történik. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
26. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulunk, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban „Üttv.”) 32. § szerinti ügyfél-azonosítást elvégezze (JÜB). Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi törvényben előírt ügyféllenőrzést elvégezte az általuk átadott személyi iratok alapján. Felek kijelentik, hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfélátvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányaikról és az abban foglalt adataikról, az adóazonosító jelüket és a személyi azonosító számukat tartalmazó okirataikról az ügyvéd másolatot készítsen és azokat rögzítse, kezelje. A felek kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd a személyes adataikat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kezelje.
27. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az üzleti szándékukat helyesen foglalta írásba. Felek a jelen szerződésben írtakat az ügyvédi megbízási szerződés tényvázlatául is elfogadják.
28. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
29. A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Deák Tibor Ügyvédi Irodát (6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.) dr. Deák Tibor ügyvéd ügyintézése mellett, hogy a jelen jogügylet kapcsán az illetékes földhivatalnál, Kocsér Község Önkormányzata Jegyzője előtt, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és helyi földbizottság előtt helyettük és nevükben eljárjon, valamint a jelen jogügylettel kapcsolatos iratokat kézbesítési megbízottként átvegye.

Eladó kifejezetten meghatalmazza továbbá a Dr. Deák Tibor Ügyvédi Irodát, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet helyette és nevében aláírja.

Jelen pontban foglalt meghatalmazás kifejezetten kiterjed továbbá a NAV felé a jelen szerződés tárgyát képező jogügylettel kapcsolatos visszatérő vagyónátruházási illeték megállapítása érdekében szükséges bejelentés felek helyett és nevében eljáró ügyvéd által történő megtételére.

Alulírott dr. Deák Tibor ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja. Helyettesítésre jogosult dr. Zima Anikó ügyvéd (KASZ-szám: 36071697, cím: 6000 Kecskemét, Rákóczi út 5. II/1.).

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kecskemét, 2026. június 5.

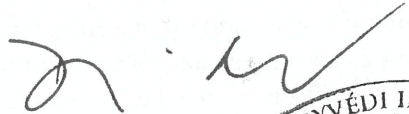
Nagy Péter
eladó

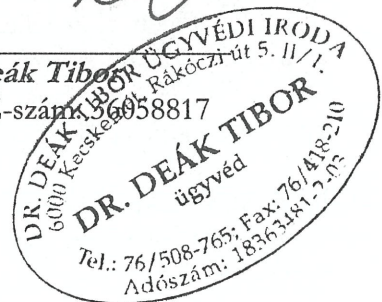
Nagy Zoltán
eladó

Mészáros Tibor
vevő

Ellenjegyzem:

Kecskemét, 2026. június 5. napján:


Dr. Deák Tibor
ügyvéd, KASZ-szám: 56958817



Kormányzati postáron birtokos
kötelezettség napja: 2026. 08. 19.
Jogszilathozat megkezdésére yitua álló
kötöttség elő napja: 2026. 08. 20.
Utolsó napja: 2026. 09. 18. kötelezettség jogszilathozat.
Kötelezettség napja: 2026. 09. 21.

