

Kifizetés napja: 2026.09.02.
Külső eladó napja: 2026.09.03.
Adószámla napja: 2026.10.02.
Levegő napja: 2026.10.05.

DR. BALOGH ADRIENN EGYÉNI ÜGYVÉD

4024 Debrecen, Rákóczi utca 1-5. 3/35.

Telefon: 06-20-9333-502

E-mail: dr.balogh.adrienn@gmail.com

Dr. Balogh Adrienn

ügyvéd

2026-09-03

A D Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

073387

létrejött egyrészről **Som József sz. Som József** (született: Debrecen, személyi száma: szig. száma: 050457ME, adóaz.jele: napján, anyja neve: Dézsi Margit, 4030 Debrecen, Mogyoró u. 10. szám alatti lakos, mint **Eladó**, továbbá **Fazekas Anita sz. Fazekas Anita** (született: Debrecen, szig. száma: adóaz.jele: napján, anyja neve: Hajzer Irén, személyi száma: 2120 Dunakeszi, Fóti út 73. 2/2. szám alatti lakos, mint **Eladó**, továbbá **gondnokolt Som József sz. Som József** (született: Monostorpályi, napján, anyja neve: Darnai Julianna, személyi száma: szig. száma: adóaz.jele: 4030 Debrecen, Mogyoró u. 10. szám alatti lakos, mint **Eladó**, helyette és nevében **Som József sz. Som József** (született: Debrecen, napján, anyja neve: Dézsi Margit, személyi száma: szig. száma: adóaz.jele: 4030 Debrecen, Mogyoró u. 10. szám alatti lakos, mint **gondnok, törvényes képviselő** másrésztől **Máslányi Sándor Attila sz. Máslányi Sándor Attila** (született: Debrecen, napján, anyja neve: Szöllősi Julianna, személyi száma: szig. száma: 683270KF, adóazonosító jele: MVH kamarai azonosító: reg.szám: 4274 Hosszúpályi, Nagy u. 54/A. szám alatti lakos, mint **Vevő**, (továbbiakban: mint **Szerződő felek**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy **Eladók 1/3-1/3-1/3-ad arányú tulajdonát képezi a Hosszúpályi 0585/10. hrsz. alatt jelzett külterületi ingatlan, az ingatlan-nyilvántartás szerint „szántó, rét” megjelölésű, mindösszesen 1 ha 9379 m2 alapterületű, 27,32 AK értékű termőföldingatlan.**

A földingatlan-illetőség per-, teher-, igénymentes.

Felek rögzítik, hogy id. Som József eladó a Debreceni Járásbíróság 16.P.22.371/2024/31. számú ítélete alapján cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alatt áll, helyette és nevében a HB. Vármegyei Kormányhivatal HB-03/GYÁM/00535/2026. számú határozata alapján teljeskörűen eljár és jelen adásvételi szerződés aláírásával látja el, Som József gondnok.

2./ A fent megnevezett és körülírt földingatlant eladók eladják tulajdoni hányaduknak megfelelően, míg vevő 1/1 arányban megvásárolja **3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió forint** kölcsönösen kialakított vételárért, melyből a szántó vételára **2.500.000Ft, a rét vételára 500.000,-Ft.**

3./ Felek rögzítik, hogy a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladók részére **3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint összeget vételár jogcímén forint átutalással, abból 1.000.000,-Ft összeget Fazekas Anita Eladó OTP Banknál vezetett 11773384-27498835 számú bankszámlájára, 1.000.000,-Ft összeget Som József Eladó MBH Banknál vezetett 10300002-13060942-00014907 számú bankszámlájára, 1.000.000,-Ft összeget gondnokolt Som József Eladó OTP Banknál vezetett 11773384-04084242 számú gyámhatósági bankszámlájára.**

Eladók ezen összeg vételár jogcímén történő átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Eladók kinyilatkozzák, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként ismerik el.

4./ Eladó a földingatlan teljes per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállal. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképés, devizabelföldi magyar állampolgárok, Som József eladó kivételével, aki cselekvőképtelen magyar állampolgár, helyette és nevében a gyámhivatal által kirendelet gondnok jár el, vevő itt jelenti ki, hogy ingatlanszerzését jogszabály nem korlátozza.

5./ A eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanra a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba, eladók tulajdonjogának egyidejűleg törlése mellett. Szerződő felek együttesen kérik vevő tulajdonjog bejegyzésének felfüggesztését a gyámhatósági jóváhagyás beszerzéséig.

6./ Eladó tudomásul veszi, hogy a földingatlant a továbbiakban nem terhelheti meg. Eladó kijelenti, hogy a földingatlanrészről semmilyen további használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó-, vagy egyéb jellegű

köztartozása nincs; továbbá a földingatlan vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

7./ Eladó ezennel tudomásul veszi, hogy a földingatlanra harmadik személy részére nem jegyeztethet be olyan jogot, amely a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben a felek a vevő javára elállási jogot kötnek ki. A vevő az elállási jogát különösen akkor gyakorolhatja, ha a földingatlanra a jelen szerződés aláírását követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásba olyan jogot jegyeznek be, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. (így különösen, ha a földingatlanra jelzálogjogot, végrehajtási jogot, harmadik személy javára tulajdonjogot stb. jegyeznek be.) Felek megállapodnak, hogy a vevők előbb részletezett elállása esetén a szerződést a megkötésére visszaható hatállyal szüntetik meg.

8./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a földingatlanrész **birtokába és használatába vevő legkésőbb a vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg lép**, attól a naptól köteles a földingatlannal kapcsolatos kiadásokat, költségeket viselni, valamint húzni annak hasznait.

9./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a szerződés elkészítésével járó kiadás, visszerthes vagyonszerzési illeték a vevőt, míg az esetlegesen felmerülő személyi jövedelemadó az eladót terheli. Vevő az Itv. alapján illetékmentességre tart igényt.

10./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és visszerthes vagyonszerzési illeték bevallási és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételeire valamint a forgalmi értéknek az állami adóhatóság általi felülvizsgálhatóságára vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseket, valamint azok alapján a jogaikra és kötelezettségeikre vonatkozó ügyvédi kioktatást tudomásul veszik, és ezen hatóságok előtt önállóan járnak el.

11./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Felek egyezően kijelentik, hogy jogképességük nincs korlátozva, vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.

Vevő kijelenti, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződéskötést megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő kijelenti, hogy földtulajdon szerzési joga a törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt szabályon alapszik, tulajdonszerzése a földtulajdon szerzési korlátozásba vagy más akadályba nem ütközik. **A vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, Magyarországon földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, földműves, szomszéd (Hosszúpályi 0585/11. hrsz) helyben lakó személy.**

Vevő kijelenti, hogy a nem áll a tulajdonában vagy a birtokában a törvényes mértéket meghaladó mezőgazdasági ingatlantulajdon – ideértve a zártkertet is – így a törvényben előírt tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik, a törvény 16. § (1), (2) és (3) bekezdésében foglalt szabályt vevő nem sérti.

Vevő kijelenti, hogy élethivatásszerűen mezőgazdasági műveléssel foglalkozó, földműves, szomszéd, helyben lakó személy, elővásárlási joga a Földtörvény 18. § (1) bekezdés c.) alpontján alapszik.

Vevő kinyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában részarány-tulajdonnal nem rendelkezik illetve kinyilatkozza, hogy a tulajdonában lévő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetemben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

Vevő kijelenti és vállalja, hogy a földingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a földingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

12./ Szerződő felek az ügyvéd tájékoztatását követően egyezően tudomásul veszik, hogy az 1. pontban megjelölt földingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban törvény) hatálya alá tartozik.

Fentiekre tekintettel az adásvételi szerződést az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Jegyzőjéhez előterjesztett kérelem alapján hirdetményi úton közzé kell tenni, hogy a hivatkozott jogszabályban meghatározott sorrendben az elővételre jogosultak gyakorolhassák a szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel a vételi jogukat. Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet hatályossági feltétele, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló határidőben ne éljenek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés a helyi földbizottság és az illetékes megyei földhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a törvény 7. §-a alapján.

13./ Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a törvényben foglalt sorrend szerinti elővételi jogosult a törvényben foglaltaknak megfelelően él az elővételi jogával és érvényes formában elővásárlási nyilatkozatot tesz, az idő közben már birtokba vett földingatlan birtokát át kell adni az elővételre jogosultnak.

Eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a törvény előírásainak megfelelően esetlegesen olyan más harmadik személy élne az elővásárlási jogával, aki a jelen szerződés vevőjével az elővételre jogosultak sorrendjében egy szinten áll, úgy a jelen szerződést az itt feltüntetett vevővel hatályában fenntartja.

14./ Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy tudomásul vették az ügyvéd termőföldre vonatkozó jogszabályokról és az elővásárlási jog szabályairól és annak jogkövetkezményeiről szóló ügyvédi kioktatást. Okiratot szerkesztő ügyvéd, szerződő felek figyelmét kifejezetten felhívta arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság a jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását meglagadhatja, továbbá a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a vevők helyébe léphet.

Ügyvéd tájékoztatja továbbá feleket a hatósági engedélyezi eljárásról és arról, hogy a hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Ügyvéd felhívja szerződő felek figyelmét arra is, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye lehet, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a felek személyében, élethelyzetében, mind a földingatlan terheiben kellő gondosság tanúsítása mellett is előre nem látható változások következhetnek be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a felek – hatósági jóváhagyás hiányában – széljegyeztessék, ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek, és tények melyek a vevő tulajdonszerzését esetlegesen kockáztathatják, vagy lehetetlenné tehetik. Felek között a jelen szerződés jogerős záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn, felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, amennyiben annak eredeti példányán szerepel a hatóság jóváhagyásáról szóló záradék. A jogerős záradékolt szerződés kézhezvételét követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be a jelen szerződést a körzeti földhivatalhoz.

Szerződő felek kijelentik, hogy a fenti tájékoztatás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozatukat.

Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy kifejezetten közösen vállalják, hogy ezen szerződés elkészítését követően a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges valamennyi nyilatkozatot, vagy szükség esetén szerződés módosítást is elkészíttetik és aláírják, amennyiben ezt hatósági felhívás vagy esetleges hiánypótlás szükségessé teszi.

13./ Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Balogh Adrienn ügyvédnek (4024 Debrecen, Rákóczi utca 1-5. 3/35, lajstromszám: 0563, kasz szám: 36056918) jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére továbbá jelen okirattal meghatalmazást adnak az illetékes földhivatal előtti eljárás lefolytatására az okiratokat, az eladói tulajdonjog bejegyzési engedélynek az illetékes ingatlan-nyilvántartási osztályhoz benyújtására, NAV Illeték Osztálya felé történő B400 adatlap benyújtására, adó-és értékbizonyítvány kikérésére, gyámhatóság előtti eljárás megindítására és a gyámhatóság előtti teljes eljárásra, amely meghatalmazást Dr. Balogh Adrienn ügyvéd jelen okirat aláírásával az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján elfogad.

Szerződő felek ezennel egyhangúan meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy a törvény által előírt a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi közzétételi és a szükséges jóváhagyások beszerzésére irányuló eljárásokban helyettük teljes jogkörrel eljárjon, őket teljes jogkörrel képviselje.

11./ Ügyvéd tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy a pénzmósásról szóló törvényben foglalt, illetve a Magyar Ügyvédi Kamara szabályzatában rögzített ügyfél azonosítási kötelezettségének a jelen lévő személyek személyi igazolványának, illetve lakcímkártyájának ellenőrzésével eleget tett, Ügyfeleket a szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Ügyvéd tájékoztatja Ügyfeleket, hogy a személyazonosság ellenőrzése egyrészt a személyazonosító okmányok bemutatásával, azokról másolat készítésével ezen okiratokban szereplő adatok rögzítésével, valamint szükség esetén a BM nyilvántartáson keresztül az ott rögzített adatokkal való összevetéssel valósul meg. Ezzel összefüggésben tájékoztatja Ügyfeleket, hogy amennyiben az ellenőrzés során azt észleli, hogy az azonosításra felmutatott igazolványt jogosulatlanul használják fel, az Ügyvéd köteles az ellenőrzés során észlelt tényeket az okirat felhasználásának helye szerint illetékes rendőrkapitányságnak haladéktalanul írásban bejelenteni.

Ügyfelek adataik kezeléséhez ezennel hozzájárulnak, ezzel kapcsolatos nyomtatványt aláírják. Szerződő felek a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben a saját nevükben járnak el, és a jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azokat egyező valós akaratuknak megfelelően, jóhiszeműen adták elő, azok valóságtartalmáért mindennemű felelősséget vállalnak.

Ügyvéd felhívja Ügyfelek figyelmét, hogy az elkészített okiratokat aláírás előtt olvassák el, és ellenőrizzék annak megfelelőségét.

Ügyvéd biztosítja az ellenőrzés során elektronikusan illetve papír alapon őrzött adatok jogosulatlan hozzáféréstől, továbbítástól, megváltoztatástól, megsemmisítéstől illetve nyilvánosságra hozataltól való védelmét.

Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy a megbízott Ügyvédet a megbízással összefüggésben a szerződés tartalma alatt, valamint azt követően is titoktartási kötelezettség terheli, amelyet az esetleges jogszabályi rendelkezéseken kívül csak az Ügyfél oldhat fel.

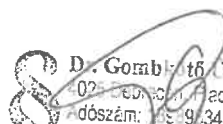
Szerződő felek egyezően tudomásul veszik, hogy ezen szerződés egyben ügyvédi tényállásnak is minősül.

Miután ezen 4 számozott oldalból álló adásvételi szerződést felek átolvasták azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon saját kezűleg 8 eredeti példányban – mely példányok közül egy a kifejezetten ezen célra engedélyezett papírra került nyomtatásra – helybenhagyólag aláírták és egy-egy eredeti példányban átvették.

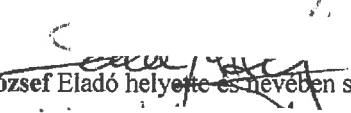
Hosszúpályi, 2026.05.28.


Som József Eladó


Fazekas Anita Eladó


Dr. Gombóczy Ügyvédi Iroda
025 Gyöngyös, Fec u. 43/A-B fsz. 1
Adószám: 15-9034-1-09
Dr. Gombóczy Péter Béla ügyvéd
(KASZ: 36056918)

EJTI GONDNOK


gondnokolt Som József Eladó helyette és nevében som József gondnok

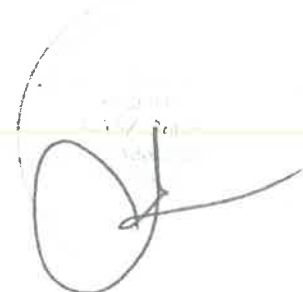
Máslányi Sándor Attila Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Hosszúpályi, 2026.05.28.

dr. Balogh Adrienn ügyvéd (KASZ: 36056918)

Az okirat egyéb szerződéses rendelkezést nem tartalmaz.



ELEKTRONIKUS MÁSOLAT ZÁRADÉKA

(iratkezelő rendszer által nem támogatott hiteles másolatkészítés esetén)

„Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.”*

*Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.*

Digitálisan aláírta: Dr. Veress Zsófia
Dátum: 2026.08.26 14:40:45 +02'00'

* A digitális állampolgárság egyes szabályairól szóló 321/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése alapján meghatározott hitelesítési záradék.”

