

Készítés napja: 2026.10.09.
Lőrcsététel napja: 2026.10.13.

KIR/627/2026
MÁSOLAT

Dr. Egerszegi Zsuzsanna
Ügyvéd, Iroda: 3630 Putnok, Tóth Ede u. 18.
Tel: (48) 431-761; Mobil: (30) 851-12-94; e-mail: dregerszegizsuzsanna@gmail.com

Készítés napja: 2026.11.12.
Lőrcsététel napja: 2026.11.13.
A notariális postán az elektronikus üzenettel napja: 2026.10.13.
A határidő jogerős!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

DOBÁK MIKLÓS ISTVÁNNÉ sz. Kovács-Vincze Andrea

3630 Putnok, Pogonyi út 4. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint - **eladó** -

másrészről: GÁL BENEDEK sz. Gál Benedek

3656 Sajómercse, Rákóczi Ferenc út 60. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint - **vevő** -

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó eladja az

- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 02/41 helyrajzi számú**, 269 m² nagyságú, rét művelési ágú, 0.42 AK értékű)
- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 02/42 helyrajzi számú**, 319 m² nagyságú, rét művelési ágú, 0.5 AK értékű)
- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 04/40 helyrajzi számú**, 79 m² nagyságú szántó művelési ágú, 0.15 AK értékű)
- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 04/41 helyrajzi számú**, 77 m² nagyságú szántó művelési ágú, 0.15 AK értékű)
- 2/6 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 082/2 helyrajzi számú**, 12557 m² nagyságú, legelő (8587 m² 1,2AK értékű,) és (gyümölcsös 3970 m² 5,52 AK értékű) külterületi ingatlanokban meglévő tulajdoni illetőségeit, valamint az
- 1/9 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5002 helyrajzi számú**, 6409 m² nagyságú, szántó művelési ágú, 4,49 AK értékű)
- 2/18 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5314 helyrajzi számú**, 918 m² nagyságú, szőlő művelési ágú, 1,43 AK értékű)
- 2/18 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5350 helyrajzi számú**, 39 m² nagyságú rét művelési ágú, 0,03 AK értékű) és a
- 2/6 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5877/23 helyrajzi számú**, 1070 m² nagyságú, szántó művelési ágú, 0,75 AK értékű) zártkerti ingatlanokban meglévő tulajdoni illetőségeit jogszavatossággal.

Valamennyi ingatlan bányatelekek minősül, a 082/2, 5002, 5314 és az 5350 hrsz-ú ingatlanok helyi jelentőségű védett területnek minősülnek, egyben Natura 2000 területek.

Eladó tulajdonjogát a 20260326/914, a 20260326/882, a 20260326/843 a 20260326/786 a 20260326/763, a 20260326/735, a 20260326/724, a 20260326/599 és a 20260326/737 ügyazonosítóval rendelkező e-hiteles tulajdoni lapokkal igazolja.

2./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanokban Eladó tulajdoni illetőségeit a jelenlegi és az általa, megtekintett állapotában megveszi. Eladó kijelenti, hogy a Vevőt tájékoztatta az ingatlanokat érintő minden lényeges kérdéssel, aki maga is kijelenti, hogy minden tőle elvárható módon tájékozódott az ingatlanok állapotáról, és annak jogi helyzetét is ismeri, beleértve, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználat.

3./ Az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételára **218.300.-Ft, azaz Kettőszáztizennyolcezer-háromszáz forint**, mely vételarat Vevő 2026. április 7. napján fizette meg, egyösszegben, de nem egybefoglalt vételárként átutalással Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11773346 – 15365941** számlaszámú bankszámlájára. Eladó a teljes vételár bankszámláján történő jóváírását a szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza, továbbá kijelenti, hogy Vevő a teljes vételarat hiánytalanul megfizette, ebből eredő követelése a továbbiakban vele szemben nincs. A teljesítés ezen módját Eladó a saját kezéhez történtnek ismeri el.

Az egyes ingatlanilletőségek vételára a teljes összegből:

- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 02/41 helyrajzi számú**, 269 m² nagyságú, rét művelési ágú, ingatlanilletőség vételára: 6.000.-Ft ✓
- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 02/42 helyrajzi számú**, 319 m² nagyságú, rét művelési ágú, ingatlanilletőség vételára: 8.860.-Ft ✓
- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 04/40 helyrajzi számú**, 79 m² nagyságú szántó művelési ingatlanilletőség vételára: 1.000.-Ft ✓
- 1/3 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 04/41 helyrajzi számú**, 77 m² nagyságú szántó művelési ingatlanilletőség vételára: 1.000.-Ft ✓
- 2/6 tulajdoni arányban tulajdonát képező **Sajómercse, külterület 082/2 helyrajzi számú**, 12557 m² nagyságú, legelő (8587 m² 1,2AK értékű,) és (gyümölcsös 3970 m² 5,52 AK értékű) külterületi ingatlanokban meglévő tulajdoni illetőségek vételára: 150.000.-Ft ✓
- 1/9 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5002 helyrajzi számú**, 6409 m² nagyságú, szántó művelési ágú, 4,49 ingatlanilletőség vételára: 25.600.-Ft ✓
- 2/18 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5314 helyrajzi számú**, 918 m² nagyságú, szőlő művelési ágú, 1,43 ingatlanilletőség vételára: 8.000.-Ft ✓
- 2/18 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5350 helyrajzi számú**, 39 m² nagyságú rét művelési ágú, ingatlanilletőség vételára: 5.000.-Ft
- 2/6 tulajdoni arányban tulajdonát képező **sajómercsei 5877/23 helyrajzi számú**, 1070 m² nagyságú, szántó művelési ágú, ingatlanilletőség vételára: 12.840.-Ft

.....
Dobák Miklós Istvánné eladó

.....
Gál Benedek vevő

Dr. Egerszegi Zsuzsanna
3630 Putnok, Tóth Ede u. 18.
Tel: (48) 431-761; Mobil: (30) 851-12-94
Adószám: 19508372-1-25
Ügyvéd

4./ Vevő az ingatlanilletőségek birtokába 2026. 04. 07. napján lépett. A birtokátruházás időpontjától kezdődően húzza az ingatlanilletőségek tulajdonost illető minden hasznát és viseli annak valamennyi tulajdonost terhelő terhet és a kárvessélyt is megszerzett tulajdoni illetőségei arányában.

5./ Eladó szavatolja az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlanok jelen adásvételi szerződéssel érintett tulajdoni illetőségeinek per-, igény- és tehermentességét kivéve, hogy a sajómercsei 082/2 hrsz-ú ingatlant vezetékjog terheli 31 m² -t érintően az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft javára.

6./ Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan szerzési, illetve ingatlan-átruházási joguk és jognyilatkozattételi jogosultságuk semmilyen formában korlátozva nincs. A Tfl. és a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlására jogosultak részére a törvényben megkívánt felhívás megtörténtét követően a felhívás záradékolt példánya jelen szerződés földhivatali példányát képezi. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy az arra jogosultak egyike se kívánjon élni az őt megillető elővásárlási joggal.

7./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogát az 1./ pontban részletesen körülírt sajómercsei ingatlanokra az ő minden további megkérdezése nélkül az ingatlan-nyilvántartásba "adásvétel" jogcímén bejegyeztethesse és az eladói tulajdonjogot törölthetesse. (a 02/41, 02/42, 04/40, 04/41, 082/2 és az 5877/23 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan 1/3, az 5002 az 5314 és az 5350 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan 1/9 tulajdoni arányban.)

8./ Jelen adásvételi szerződés kapcsán felmerülő mindennemű költség, - beleértve a tulajdon-átruházási illetéket és ingatlan-nyilvántartási igazgatási díjat is - a Vevőt terheli. Ugyancsak a Vevő kötelezettsége, hogy jelen szerződést az ingatlan nyilvántartásba vétele végett a jogosultság megnyíltát követően az illetékes földhivatalhoz benyújtsa.

9./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. Törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja./ 1990. évi XCIII. Törvény, 26.§ p pontja szerint illetékmentes./

10./ Vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló vagy egyéb tartozása, valamint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg vele szemben szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötését.

11./ Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával is igazoltan megbízzák dr. Egerszegi Zsuzsanna ügyvédet az adásvételi szerződés elkészítésével és az illetékes földhivatalok, valamint egyéb hatóságok előtti képviselőkkel, továbbá felhatalmazzák eljáró ügyvédet a B400-as számú adatlap meghatalmazottkénti aláírásával, aki a megbízást a szerződés ellenjegyzésénél fellelhető aláírásával elfogadja.

12./ Vevő kijelenti, hogy állandó lakóhelye 3 évet meghaladóan az adásvétel tárgyát képező földek fekvése szerinti településen található továbbá földműves. Regisztrációs száma: 2100099/2015.08.18.

13./ Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá az Ftv. hatálya alá tartozó földterületek mértéke jelen szerzéssel együtt sem haladja meg az általa megszerezhető területnagyság mértékét.

14./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tft. idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

Alulírott Szerződő Felek a fenti adásvételi szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük és azt, mint akaratunkkal mindenben egyezőt a mai napon jóváhagyólag aláírtuk.

Putnok, 2026. szeptember 15. napján

.....
Dobák Miklós Istvánné
eladó

.....
Tál Benedek
vevő

Ellenjegyzem Putnokon 2026.09.15-én:
dr. Egerszegi Zsuzsanna

dr. Egerszegi Zsuzsanna
ügyvéd
KASZ: 36059484
3605 Putnok, Tóth Ede u. 18.
Tél: 3605-431-761; M.: 30/851-1294
Adószám: 49508372-1-25

