

Dr. Csordás Tamás ügyvéd

4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz. 2.

levelezési cím: 4301 Nyírbátor, Pf. 88

Tel/fax.: +36 (42) 254-043 Mobil: +36 (30) 977-1135

E-mail: drcsordastamas@gmail.com

Ügyiratszám: P.195/2026. szám.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **MÁLIKNE DÁNFI ANIKÓ** (magyar állampolgár, születési név: **Dáni Anikó**, született: **1968. május 14.** napján, anyja neve: **Kerecsen Erzsébet**, személyi száma: **6370111923**, személyi igazolvány száma: **63262812**, lakcímkártya száma: **0540601 V/4032** Debrecen, Ötvenhatosok tere 8. szám 10. emelet 87. ajtó alatti lakos alatti lakos, tartózkodási helye: **4033 Debrecen, Mohács utca 18. szám - mint Eladó1** (a továbbiakban: Eladó1);

DÁNFI JÁNOS (magyar állampolgár, születési név: **Dáni János**, született: **1974. június 07.** napján, anyja neve: **Kerecsen Erzsébet**, személyi száma: **6370607 3439**, adóazonosító jele: **8392481408**, személyi igazolvány száma: **0540601 V/4032** Debrecen, Varsány utca 5. szám alatti lakos alatti lakos - **mint Eladó2** (a továbbiakban: Eladó2) - másrészről:

TERDIK DÁVID (magyar állampolgár, születési név: **Terdik Dávid**, született: **2000. szeptember 23.** napján, személyi száma: **6300225 3007**, anyja neve: **Vári Katalin**, személyi igazolvány száma: **331591NF**, adóazonosító jele: **8458450958**, lakcímkártya száma: **37454981**, agrárkamrai nyilvántartási száma: **P006A00674810**, a Sz.-Sz.-B. vármegyeri Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. által **4510075/2018.09.23.** számon nyilvántartott földműves, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Sz.-Sz.-B. vármegyeri Igazgatósága által **OC SG-00065963** számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja) **4363 Nyírmihálydi, Lugosi út 7. szám alatti lakos - mint Vevő** (a továbbiakban: Vevő) - (Eladó1, Eladó2 (együttesen: Eladók) - és Vevő a továbbiakban együttesen: Szerződő felek) között az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek a INYER/TULLAP/20260907/38611 megrendelés számú e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint:
a **NYÍRMIHÁLYDI külterület 075/10 helyrajzi szám alatt felvett, 4881 m² területű, erdő művelési ágú, 3,08 A.K. értékű ingatlan** a tulajdoni lap II/5. sorszáma alatt a 30118/2019/2018.12.20. határozatszámmal bejegyzett 1/2 - ed tulajdoni illetőségben Eladó1, valamint a tulajdoni lap II/6. sorszáma alatt a 30118/2019/2018.12.20. határozatszámmal bejegyzett 1/2 - ed tulajdoni illetőségben Eladó2 tulajdonában áll. Az ingatlan per, teher és igénymentes.
2. Eladók eladják az 1. pontban meghatározott ingatlanban fennálló mindösszesen 2/2 - ed arányú tulajdoni illetőségüket Vevőnek. Vevő az általa megismert állapotban, minden természetes és törvényes alkotórészével és tartozékaival együtt megvásárolja Eladóktól az 1. pontban meghatározott ingatlan 2/2 - ed arányú tulajdoni illetőségét adásvétel jogcímen.
3. Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant hatályos, vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, annak bejegyzett erdőgazdálkodója nincs.
Vevő kijelenti, hogy amennyiben jelen nyilatkozattól eltérően 1. pontban megjelölt ingatlan harmadik személy használatában van - kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII Törvény 13.§ (1) bekezdésében, jelen megállapodás 4.a. pontjában foglalt kötelezettségeket.
4. Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII Törvény:
 - a.) 13. §. (1) bekezdésére figyelemmel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet - a tulajdonjogszerzés időpontjától számított 5 évig - más célra nem hasznosítja;
 - b.) 14.§. (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása, valamint vele szemben - a szerzést megelőző 5 éven belül - nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - c.) 16.§. (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlannal együttesen a tulajdonában és használatában lévő föld terület nagysága a földszerzési maximum mértékét, a 300 hektárt nem haladja meg, illetőleg a birtokában lévő föld terület nagysága a birtokmaximum mértékét, az 1200 hektárt nem haladja meg.
 - d.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § - a alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. Amennyiben tudomásával, így jelen szerződésben tett nyilatkozatával ellentétben részarány tulajdonnal rendelkezne -

Málikné Dánfi Anikó Eladó1

Dánfi János Eladó2

Terdik Dávid Vevő

dr. Csordás Tamás egyéni ügyvéd (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2; KASZ: 036058370)

kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

e.) Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXXII Törvény 18.§. (1) bekezdés d) pontja, valamint (4) bekezdésének a) pontja alapján – mint olyan helyben lakó földművest, aki egyben legalább 1 éve őstermelők családi gazdasága tagjának minősül - elővásárlási jog illeti meg.

Vevő ezen elővásárlási jogát arra alapozza, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a hely több, mint 3 éve Nyírmihálydi településen van, több, mint 1 éve tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Sz.-Sz.-B. Megyei Igazgatósága által OCSG-00065963 számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának.

5. Szerződő Felek az 1. pontban foglalt ingatlan 2/2 – ed tulajdoni illetősége vételárának összegét 500 000,- Ft – ban, azaz – ötszázezer – Ft – ban jelölik meg – amely vételár Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 5. pontban rögzített vételárat jelen okirat hatósági jóváhagyásának eljáró ügyvéd általi átvételétől számított 5 (öt) napon belül banki átutalással fizeti meg Eladók részére az alábbiak szerint:

a., a Málikné Dánfi Anikó Eladó1-nek járó 250.000.- Ft – ot azaz – kettőszázötvenezer – Ft – ot átutalja az Otp Bank Nyrt.-nél vezetett 11773384-08213251-00000000 számú bankszámlaszámára (bankszámlatulajdonos: Málikné Dánfi Anikó);

b., a Dánfi János Eladó2-nek járó 250.000.- Ft – ot azaz – kettőszázötvenezer – Ft – ot átutalja az Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12052729-00699264-00100003 számú bankszámlaszámára (bankszámlatulajdonos: Dánfi János).

Eladók kijelentik, hogy az itt megjelölt bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítéseként ismerik el.

7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók jogosultak a jelen megállapodás 5. pontjában megjelölt vételár 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelmes megfizetése esetén a jelen szerződéstől egyoldalú, címzett jognyilatkozattal elállni.

Az elállásról szóló közlést az elállásra jogosult fél a másik félnek a jelen szerződésben rögzített címére köteles címezni, kivéve abban az esetben, ha az adott fél a címe megváltozását teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával részére bejelentette. Amennyiben bármelyik fél e közlési kötelezettségének nem tenné eleget, úgy az eredeti címre történő közlés is érvényesnek és hatályosnak tekintendő, függetlenül attól, hogy a Címzett a küldeményt átvette-e, mely esetben a fél a közlés megtörténtét a visszaérkezett postai küldeménnyel igazolni tudja. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az elállási jog gyakorlására vonatkozó közlés a Címzett részére bármilyen oknál fogva nem volt kézbesíthető, úgy a közlést annak kézbesítésének második megkísérlése napján tekintik kézbesítettnek.

A felek megállapodnak, hogy az elállási jog gyakorlására vonatkozó közlés szabályszerű gyakorlásával jelen szerződés hatályát veszti, a felek kötelesek az eredeti állapot visszaállítása érdekében minden lehetséges cselekményt haladéktalanul eszközölni. A szabályszerű elállási jognyilatkozat birtokában szerződő felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra Eladók kérelme alapján a később a Vevő javára bejegyzésre kerülő „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő adásvétel jogcímen történő tulajdonjogának bejegyzéséhez, és Eladóknak az 1. pontban megjelölt ingatlanról a tulajdonjoguk törléséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat az ügyvédi tevékenységről 2017. évi LXXVIII. törvény 47.§-a alapján jelen pontban foglalt letéti megállapodás alapján Dr. Csordás Tamás (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz. 2.) ügyvéd által 4 (négy) példányban ellenjegyzett külön okiratban adják meg azzal, hogy annak 2 (kettő) eredeti példányát az ügyvéd a jelen szerződés 5. pontjában foglalt teljes vételár megfizetésének bármely szerződő fél részéről történt hitelt érdemlő igazolását követően, és jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatalba benyújtani a tulajdonjog bejegyzése érdekében.

Eladók jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár megfizetésének tényét annak megfizetést követő 1 (egy) munkanapon belül hitelt érdemlő módon, írásban igazolják eljáró ügyvéd részére.

Málikné Dánfi Anikó Eladó1

Dánfi János Eladó2

Terdik Dávid Vevő

dr. Csordás Tamás egyéni ügyvéd (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2; KASZ-136058770)

Amennyiben Eladók ezen kötelezettségüknek a fenti határidőn belül nem tesznek eleget-abbban az esetben Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetésének tényét igazolni eljáró ügyvéd részére a banki átutalási bizonylat bemutatásával.

9. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanuk per-, teher-, és igénymentes, továbbá szavatolnak azért, hogy a Vevőt az ingatlanral való rendelkezési jogában senki másnak az ingatlanon fennálló joga nem akadályozza, vagy korlátozza.
10. Eladók kijelentik, hogy a föld tulajdonjogával egyidejűleg a földhasználati jogosultságot is átadják Vevőnek. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételár megfizetésének napján lép az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokába, és ennek megfelelően Eladók Vevőre átruházzák az 1. pontban megjelölt ingatlan birtokát is adásvétel jogcímen. Vevő ettől kezdve viseli az 1. pontban megjelölt ingatlan minden terhet és húzza annak hasznait.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéskötés számlával igazolt költségei, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díj a Vevőt terheli.
12. Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési jogaik és kötelezettségeik nem korlátozottak. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog megszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.
13. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi Törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
14. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a jogügylettel kapcsolatos adó-, és illetékfizetésre vonatkozó jogszabályokról, melynek elhangzását Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával elismernek és nyugtáznak.

Eladók a tájékoztatásra tudomásul veszik, hogy a személyi jövedelemadóról 1995. évi CXVII. törvény 62.§ (4) bekezdése alapján az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

Az 59. § alapján az ingatlan átruházásából, a vagyoni értékű jog visszerhes alapításából, átruházásából (végleges átengedéséből), megszüntetéséből, ilyen jogról való végleges lemondásból (a továbbiakban: a vagyoni értékű jog átruházása) származó jövedelmet azon a napon kell megszerzettnek tekinteni, amikor az erről szóló érvényes szerződést (okiratot, bírósági, hatósági határozatot) az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották.

Vevő kijelenti, hogy földműves, és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a megszerzett a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre tekintettel az Itv. 26.§ (1) bekezdésének p.) pontja alapján a vagyonszerzése mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.

Vevő tudomásul veszi, hogy az itt megjelölt illetékmentesség feltételének teljesítéséhez az erdőgazdálkodói jogosultságot be kell jelentenie az illetékes erdészeti hatóságnál, és jelen ügyvédi meghatalmazás ezen eljárásra nem tejed ki.

15. Eladók jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Csordás Tamás 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, a Szabolcs - Szatmár - Bereg - vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztálya, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Sz.-Sz.-B. Megyei Igazgatósága jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a teljes körű jogi képviselőt ellássa, az 1. pontban megjelölt ingatlanra bejegyzett tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránti eljárásban az illetékes Sz.-Sz.-B. vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtt a képviselőt ellássa, a hozzá kapcsolódó ingatlan-

Málikné Dánfi Anikó Eladó1

Dánfi János Eladó2

Terdik Dávid Vevő

dr. Csordás Tamás egyéni ügyvéd (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2; KASZ: 36058170)

nyilvántartási kérelem formanyomtatványt, bejegyzési engedélyt, valamint a NAV B400E adatlapot elkészítse, kitöltse, aláírja, és az illetékes hatósághoz benyújtja – amely meghatalmazást Dr. Csordás Tamás ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad.

Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza dr. Csordás Tamás 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, hogy jelen adásvételi szerződést elkészítse, ellenjegyezze, a Szabolcs - Szatmár - Bereg - vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztálya, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara Sz.-Sz.-B. Megyei Igazgatósága jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a teljes körű jogi képviselet ellátása, és az 1. pontban megjelölt ingatlanra az 1/1 – ed arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárásban az illetékes Sz.-Sz.-B. vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. előtt a képviseletet ellátja, a hozzá kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványt, valamint a NAV B400E adatlapot kitöltse, aláírja, és az illetékes hatósághoz benyújtja – amely meghatalmazást Dr. Csordás Tamás ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad.

Eladók és Vevő jelen okirat aláírásával meghatalmazza dr. Csordás Tamás 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet (kasz: 36058570), hogy jelen adásvételi szerződést - mint okiratot, illetve az okirat alapján kiállított ingatlan-nyilvántartási kérelem formanyomtatványt az okirat és a kérelem formanyomtatvány esetleges hibájának vagy hiányosságának megszüntetése érdekében teljes körűen kijavítsa azzal, hogy az ezen javítás során az okirat hibájának vagy hiányosságának megszüntetése a széljegy tartalmát nem módosítja. Dr. Csordás Tamás ügyvéd ezen meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akarataiknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.
17. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen okiratot készítő ügyvéd a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenysége során az ingatlan-nyilvántartási adatokat és a tulajdonjogra, az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogra vonatkozó okiratokat ellenőrizte.
18. Jelen okirat készítését végző Dr. Csordás Tamás ügyvéd az Ütv. 44.§-ában foglaltakra tekintettel jelen ellenjegyzésével rögzíti, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat elkészítése során az eljáró felek azonosítását elvégezte, és Szerződő Felek a jelen okiratot előtte írták alá.
19. Jelen adásvételi szerződést Szerződő Felek ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést saját maguk elolvasták, annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. Jelen okirat 8 (nyolc), egyenként 4 (négy) számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült, - melyből 1 (egy) példány földátruházási biztonsági okmányon készült - 1-1 (egy-egy) példány Eladóknak és Vevőnek, 4 (négy) példány az illetékes Földhivatali Főosztálynak kerül megküldésre, 1 (egy) példány az ügyvédi irattárban marad. Szerződő Felek az okiratok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Kelt: Nyírlugoson, 2026. év szeptember hó 08. napján

MÁLIKÉ DÁNFI ANIKÓ
Eladó1

DÁNFI JÁNOS
Eladó2

TERDIK DÁVID
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Nyírlugoson, 2026. év szeptember hó 08. napján:

Dr. Csordás Tamás
egyéni ügyvéd

(kamarai azonosító szám: 36058570)
(4300 Nyírbátor, Szabadság tér 23. fsz.2. szám)

