

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



*Kifüggesztés napja: 2026.10.21.
+ közlés első napja: 2026.10.22.
+ jognyilatkozat helye
nyitva álló helyszínen: 2026.11.23.
Ezen határozat jogerős?
Dátum napja: 2026.11.24.*

Amelv létrejött egyrészről **Henyece József**

3754

Szalonna, Arany János utca 6. szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről Berzi Péter

3754 Szalonna, Kossuth utca 7. szám

alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban: Vevő) között, az alulírott időben és helyen, az alábbi tartalommal:

- Eladó kijelenti, hogy 557/4798 tulajdoni arányban tulajdonosa a Szalonna ingatlan-nyilvántartásban 0133/2 hrsz. alatt nyilvántartott, **külterület, „legelő”** művelési ágú termőföldnek, amely összesen 48,48 AK értékű és 46617 m² területű. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bejegyzések szerepelnek: **Bányászati jog** (30133/2008.01.03. bejegyző határozat), mely a 6-87/2007., a 6-103/2007., a 6-126/2007., 6-4/2008., a 6-5/2208; a 6-12/2008. számon záradékolt vázrajzok szerinti tartalommal. Név: TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. **Vezetékjog** (35616/2013.06.03. bejegyző határozat), mely a VMM-21/2013. engedély számú (40013) Miskolc 20 kV-os hálózat vezetékhálózata az ingatlan területéből 454 m²-t érint. Név: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. Eladó ezen ingatlan tulajdonát eladja örökre és visszavonhatatlanul per-, teher- és igénymentesen, Vevő pedig az e szerződésben részletezettek szerint, megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az eladó 557/4798 tulajdoni arányát a saját részére. Felek és ellenjegyző ügyvéd megállapítják, hogy a mai napon lekért nem működik a tulajdoni lap lekérés, de Eladó kijelenti, hogy nem nyújtott be a földhivatalba semmilyen beadványt a 2026. szeptember 04. napja óta.
 - Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, a fent megjelölt ingatlanhányad vételárát kölcsönösen, egybehangzó akarat-nyilatkozattal **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint összegben** határozzák meg, amelyet a Vevő 2026. szeptember 04. napján, átutalás útján fizetett meg az Eladó lányának (Henyece Zsuzsanna) az OTP banknál vezetett számú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el. Az adásvételi szerződés 4 példányát, valamint a közzétételi kérelmet Eladónak be kell nyújtania a mezőgazdasági igazgatási szerv részére (Eladó azonban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazást ad okiratszerkesztő ügyvédnek a közzétételi kérelem benyújtására). A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző ezt követően hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg.
- Eladó a teljes vételár bankszámláján történt jóváírását jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Amennyiben a jelen adásvételi szerződést a Földhivatali Főosztály nem Vevővel hagyja jóvá, vagy a szerződés jóváhagyását megtagadja, vagy Vevő tulajdonszerzése egyéb okból meghiúsul, abban az esetben az Eladó köteles a Vevő által megfizetett teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának kézhezvételétől, vagy az egyéb, Vevő tulajdonszerzését megakadályozó körülmény felek általi tudomásszerzésétől számított legkésőbb 3 napon belül visszafizetni a Vevő részére.
- Az adásvétel tárgyát képező ingatlant Eladó a mai napon Vevő birtokába adja, a Vevő pedig birtokba veszi azt. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlan terheit és szedi hasznait, s viseli mindazt a kárt, amelyért 3. személy felelőssé nem tehető. Eladó kijelenti azt is, hogy az ingatlanban fennálló, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hibáról nincs tudomása. Eladó büntetőjogi felelősségének tudatában kijelenti, hogy nem áll rendelkezésére földhasználati lap, szóban azonban arról tájékoztatta a Vevőt, valamint okiratszerkesztő ügyvédet, hogy jelenleg nincsen az ingatlanon harmadik személy bejegyzett földhasználó. Felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjog átruházásával egyidejűleg az ingatlan birtokát is átruházza Vevő részére. Eladó hozzájárul ahhoz, hogy a kifüggesztési időszak alatt a Vevő a termőföldet saját felelősségére használja, azon saját költségére és felelősségére mezőgazdasági munkát végezhet.

DR. STIPTA VIKTOR ÜGYVÉD
Stipta Ügyvédi Iroda
3527 Miskolc, Bajcsy-Z. utca u. 5. 1/1.
Tel.: 20/971-6249, KASZ: 36068677
Adószám: 184-1518-2-05

Henyece József,
eladó

Berzi Péter,
vevő

Ellenjegyzem. Szalonna, 2026.10.01.
Dr. Stipta Viktor, ügyvéd
KASZ: 36068677

*Ügyiratszám:
2026.09.10.26*

4. **Vevő büntetőjogi felelősségének teljes tudatában tett nyilatkozatai:**

Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves, akinek nyilvántartási száma a személyi adatainál került feltüntetésre. **Kijelenti, hogy a hatályos földforgalmi törvény alapján elővásárlásra nem jogosult.**

Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megnevezett termőföld-ingatlan tulajdonjogát jogosult megszerezni, szerzése nem ütközik szerzési korlátokba. Kijelenti ezért, hogy ezen adásvétel keretében történő ingatlan-szerzéssel a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a termőföldről szóló hatályos földforgalmi tv-ben megjelölt birtokmaximumot, valamint nem esik ezen törvényben megjelölt korlátozások hatálya alá.

Kijelenti azt is, hogy ezen törvénynek a földhasználati maximumra vonatkozó szabályoknak is megfelel.

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének. Vállalja, hogy a jelen szerződéssel szerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem használja. Kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § értelmében nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

5. **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy 557/4798 arányú tulajdonjoga a fent körülírt ingatlanról törlésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy fent körülírt ingatlan 557/4798 hányadára jelen adásvételi szerződés, valamint a jóváhagyó határozat alapján a tulajdonjogot adásvétel jogcímén Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.**

6. **Eladó feltétlen szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad per- teher- és igénymentességéért.** Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt ingatlana feletti rendelkezési jog nem áll korlátozás alatt.

7. Az adásvétellel kapcsolatos illeték-, és egyéb, földhivatali költségeket kizárólag vevő köteles viselni. Felek kijelentik, hogy az ügyvédi díjat Vevő viseli. Az adásvétellel kapcsolatos illetékköltségeket kizárólag vevő köteles viselni, azonban vevő illetékmentességre jogosult, amennyiben az illeték-törvény által megkövetelt igazolásokat csatolja, nyilatkozatokat megteszi s az előírt feltételeknek 5 évig megfelel. Ezért vevő már jelen szerződésben, annak aláírásával kijelenti, hogy földműves, aki a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldeket a vásárlástól számított 5 évig nem idegeníti el, azon nem alapít vagyoni értékű jogot, s a vásárolt földet mezőgazdasági célra hasznosítja. Kijelenti vevő azt is, hogy tudomásul veszi, hogy ha ezen, itt írt feltételek bármelyikét megszegi, az egyébként fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni. Eladó tudomásul vette az ügyvédnek az adózásra vonatkozó fenti kioktatását.

8. Szerződő felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, s a földhivatali ügyintézésrel dr. Stipta Viktor ügyvéd (Stipta Ügyvédi Iroda, 3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/1.) bízják meg, aki a megbízást/meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja. Helyettesítésére jogosult dr. Lukács Eszter, egyéni ügyvéd (3527 Miskolc, Bajcsy-Zs. u. 5. 1/1.).

9. Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú magyar állampolgárok, és cselekvőképességük sem korlátozva, sem kizárva nincs.

Felek kijelentik, hogy a szerződésbe az itt írtakon kívül egyebeket nem kívántak befoglalni, az a tényleges szerződési akaratukat tartalmazza, ezért azt elfogadják egyben tényvázlatként is, mely tény a szerződés aláírásával igazolnak az okiratszerkesztő ügyvéd részére.

Felek a szerződést, amely 7 eredeti példányban készült, s példányonként 2-2 számozott oldalt tartalmaz, elolvasták, értelmezték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak minden oldalát jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Szalonna, 2026. október 01

Hényecz József
-eladó-

Berzi Péter
-vevő-

Készítettem és ellenjegyzem.
Szalonna, 2026. október 01.

Dr. Stipta Viktor, ügyvéd
KASZ: 36068677

DR. STIPTA VIKTOR ÜGYVÉD
Stipta Ügyvédi Iroda
3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 5. 1/1.
Tel.: 20/971-6249, KASZ: 36068677
Adószám: 18447518-2-05