

Kormányportálon közzétéve 30. napra, az alábbiak szerint:
 Közzététel napja: 2026.10.29.
 Nyilatkozattételi határidő első napja: 2026.10.29.
 Nyilatkozattételi határidő utolsó napja: 2026.11.24.
 mely határidő jogvesztő.
 Levétel napja:
 P.H.
 aláírás



MEZŐ-, ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLD INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről Kincses János Béláné

magyar állampolgár,
 Debrecen, Lovász utca 4/A- szám alatti lakos, mint Eladó (Továbbiakban Eladó)

4030

Másrészről Pálfi Anna

magyar állampolgár,
 Bordány, Széchenyi utca 2/A.; tartózkodási hely: 3600 Ózd, Kisamerika sor 3. 3. ajtó;
 lakóhely: 6795
 magyar állampolgár, **nem regisztrált földműves,) mint Vevő (**
továbbiakban Vevő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

A továbbiakban **Eladó** és a **Vevő** együttesen **Szerződő Felek** - között a mai napon az alábbi feltételek mellett.

I. A szerződés tárgya, az ingatlan adatai, jogi tények

I.1. A Földhivatal Online szolgáltatás útján az eljáró ügyvéd által 2026.10.03. napján elektronikus úton beszerzett nem hiteles tulajdoni-lap -- mely tulajdoni lap másolat a Magyar Ügyvédi Kamara Elnökségének állásfoglalása alapján az ügyvédi okirat szerkesztés során a hiteles tulajdoni lappal egyenértékűen felhasználható - tanúsága szerint az Eladó ingatana a következő:

Eladó kizárólagos tulajdonát képezi Ózd külterület 0498/7 hrsz-ú, gyümölcsös elnevezésű, 3005 nm területű 6, 28 ark értékű külterületű ingatlan.

I.2 A tulajdoni lap másolat alapján megállapítható, hogy a tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz, a fenti tulajdoni hányad per teher és igénymentes.

1.3. **Vevő az Ingatlant** megtekintette e megtekintett állapotban vásárolja meg 1/1 tulajdoni arányban.

II. A jogügylet, vételár teljesítése

II.1. **Szerződő Felek** egybehangzó közös és kifejezett akarattal ingatlan adásvételi szerződést kötnek egymással, azaz a jelen adásvételi szerződésben meghatározott feltételek szerint **Eladó** eladja a **Vevő**
 Kincses János Béláné Pálfi Anna Vevő

Eladó

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Debrecen 2026.10.03. dr. Elek-Takács Anita

dr. Elek-Takács Anita ügyvéd
 KASZ: 36069920

pedig megvásárolja adásvétel jogcímén I.1. pont alapján megtekintett és elfogadott állapotban az I.1 pontban meghatározott 1/1 tulajdoni arányban a kölcsönösen kialakított **1.000.000.- Ft, azaz Egymillió forint vételárért. Az ingatlanon nem található gyümölcsfa.**

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy az **Ingatlan** vételárát az **Ingatlan** forgalmi értékével azonosnak találják, értékaránytalanság miatt jelen adásvételi szerződést a jövőben nem kívánják megtámadni. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Vevő** kizárólag a tehermentes **Ingatlan** tulajdonjogát kívánja megszerezni, és a vételár tehermentes **Ingatlanra** vonatkozik.

II.2. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Vevő** a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az **Eladó** részére

A Vevő korábban átutalta a teljes vételárát, az Eladó a vételár átvételét aláírásával elismeri és nyugtázza.

III. Az ingatlan terhei, szavatosság

III.1. **Szerződő Felek rögzítik, Eladó** szavatolja, hogy jelen szerződés I.1.pontjában leírt ingatlan mint eladó által tulajdonult tulajdoni hányad, - per-, igény- és tehermentes, azon nem áll fenn harmadik személynek joga vagy jogos igénye, mely vevő tulajdonszerzését kizárná, vagy korlátozná, ide nem értve jelen szerződés és a hatályos jogszabályok alapján fennálló elővásárlási jogot.

III.2. **Szerződő Felek** rögzítik, egyben jelen okirat aláírásával szerződő felek külön megerősítik, hogy vevő által tett vételi ajánlatot eladó elfogadta, így szerződő felek akaratukat kifejezetten jelen szerződés aláírásával megerősítik azzal, hogy szerződő felek rögzítik elővásárlásra jogosultak felhívása szükséges a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdése alapján, illetve jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21.§ értelmében.

III.3 **Eladó** szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a teljesítés időpontjában megfelel a jogszabályban és a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, rendeltetésszerű használatra alkalmas, a megtekintett állapothoz képest változás az állagában nem következik be, az **Ingatlannak rejtett hibája** nincs, melyet a **Vevő** tudomására kellene hoznia, mely a **Vevő** egyszerű szemrevételezésével nem volt felismerhető.

Kincses János Ráláné

Pálfi Anna Vevő

Eladó

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Debrecen 2026.10.03. dr. Elek-Takács Anita

dr. Elek-Takács Anita ügyvéd
KASZ: 36069920

III.4. **Eladó** – tulajdoni hányada tekintetében - kijelentik és jótállnak azért, hogy sem a jelen szerződésnek az **Eladó** által történő aláírása, sem pedig a jelen szerződés által megvalósítani kívánt tranzakciónak a teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az **Eladó** félként szerepelne, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az **Eladóra**, vagy az ingatlanra vonatkozna.

IV. Birtokbaadás

IV.1. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatban úgy rendelkeznek, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő naptól jogosult Vevő tulajdonosként az Ingatlan hasznait szedni, viselni terheit, valamint a kárveszélyt. **Vevő tudomásul veszi, hogy a birtokba lépést követő 30 napon belül köteles az ingatlan használatát a földhasználati nyilvántartásba venni, ellenkező esetben a földhivatal a Fétv. 95§ (8) bekezdésében rögzített szankciókat alkalmazza.**

IV.2. **Eladó és a Vevő** a birtokbaadáskor jegyzőkönyvet vesznek fel, e jegyzőkönyvvel a Ptk. 5:3. § (1) bekezdés alapján a birtokátruházás megvalósul.

VI.

Költségek, adók viselése

VI.1. A jelen szerződésben foglalt jogügylettel kapcsolatos (esetlegesen felmerülő) adó- és illeték terheket mindegyik fél maga viseli. **Szerződő Felek** tudomásul veszik az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatását az adó- és illeték terhekről. **A Vevő nyilatkozik, hogy nem regisztrált földműves.**

VI.2. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a tulajdon- és más vagyoni értékű jog szerzéssel és annak bejegyzésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, illetéket és igazgatási szolgáltatási díjat **Vevő** köteles esedékességekor megfizetni.

VII. Termőföld szerzéssel kapcsolatos nyilatkozatok, Hatósági jóváhagyás

VII.1. **Vevő** jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13. §. (1) bekezdése** alapján jelen föld adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt „föld használatát másnak nem engedi át, azt

Kincses János Béláné

Pálfi Anna Vevő

Eladó

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Debrecen 2026.10.03. dr. Elek-Takács Anita

dr. Elek-Takács Anita ügyvéd
KASZ: 36069920



maga használja és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják."

VII.2. A 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény. 13.§ (4) bekezdése alapján, ha a tulajdonjog átruházásról, szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja.

VII.3. Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza, hogy a **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 13. §. (4) bekezdése** alapján a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettséget vállalja."

VII.4. Vevő jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozza továbbá az **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. §. (1) bekezdése** alapján, hogy „nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás)."

VII.5. Vevő a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozzák továbbá az **2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 14. §. (2) bekezdése** alapján, hogy velük szemben „a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások **megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**" **Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ -ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg.**

VII.6. Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy **nem regisztrált földműves, a földforgalmi törvény 18 § (1) alapján Elővásárlási joggal a Vevő nem rendelkezik, a vevő belföldi természetes személy, tulajdonában a jelen szerződés tárgyát képező külterületi ingatlan van, így tulajdonjogot szerezhet.**

VII.7. A földforgalmi törvény 15/A. § alapján Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati

Kincses János Béláné

Pálfi Anna Vevő

Eladó

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Debrecen 2026.10.03. dr. Elek-Takács Anita

dr. Elek-Takács Anita ügyvéd
KASZ: 36069920



szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. **Az ingatlanon nincs bejelentett földhasználó.**

VII.8. **Vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

(179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42 § Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról.

VII.9. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy tudomásul bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlásra jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal.

VII.10 **Szerződő Felek** rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követő 8 (nyolc) napon belül szerződő felek képviseletében jelen okiratot ellenjegyző jogi képviselőnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21 § (1) bekezdése alapján jelen szerződés I.1. pontjában leírt ingatlan fekvése szerinti illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

VIII. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

VIII.1. **Eladó feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy adásvétel jogcímén a szerződés I.1. pontban felsorolt ingatlan 1/1 arányban a Vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.**

Kincses János Béláné

Eladó

Pálfi Anna Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Debrecen 2026.10.03. dr. Elek-Takács Anita

dr. Elek-Takács Anita ügyvéd
KASZ: 36069920



IX. Meghatalmazás, vegyes rendelkezések

IX.1. Szerződő Felek aláírásukkal egyben meghatalmazzák **dr. Elek- Takács Anita (4033 Debrecen, Tornai I. u. 14/b. fiókroda: 4244 Újfehértó, Kodály Z. u. 18. Kasz szám: 36069920) ügyintéző egyéni ügyvédet** a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal előtt történő eljárással, az összes hatóság előtt képviselje, teljes jogkörrel eljárjon és képviseljen. A Szerződő Felek meghatalmazzák Dr. Elek- Takács Anita ügyvédet arra is, hogy bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. **Meghatalmazott ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.**

IX.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

IX.3. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes – kivéve a Kiskorú Eladót- nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek sem az ingatlan elidegenítési, sem jogszerzési képessége törvényi vagy személyi korlátozás alá nem esik.

IX.4. A jelen szerződés **Szerződő Felek** ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, **Szerződő Felek** az ügylettel kapcsolatban valamennyi tényt és körülményt megvizsgáltak, azokat ismerik, Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatta a **Szerződő Feleket** a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben, valamint a 2013. évi CCXII. törvényben (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a törvény elővásárlási jogra vonatkozó szabályaira, továbbá arra, hogy adásvételi szerződésük hatósági jóváhagyásra szorul és a hatósági eljárás eredményeként a hatóság jelen szerződésük megkötésének jóváhagyását megtagadhatja, továbbá felhívta a figyelmüket arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a **Vevő** helyébe léphet. Tájékoztatta továbbá a **Szerződő Feleket** a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd felhívta továbbá a **Szerződő Felek** figyelmét arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata ügyintézési határideje 2013. évi CCXII. törvény 30§-a alapján minimum 70 napot vehet igénybe, mely határidő a törvény rendelkezései szerint meghosszabbodhat és a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely a **Szerződő Felek** közötti függő jogi helyzet határidejét tovább növelheti, e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a **Szerződő Felek** személyében, (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.) élethelyzetében mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a

szerződő Felek maguk viselik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás nem teszi lehetővé, hogy jelen szerződést a **Szerződő Felek** - hatósági jóváhagyás hiányában széljegyeztessék. Ezért az ingatlanra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetőek be terhek és tények melyek a **Vevő** tulajdonszerzését korlátozza vagy lehetetlenné teszik. A **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy a föld tulajdonjogának

Kincses János Béláné

Pálfi Anna Vevő

Eladó

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem: Debrecen 2026.10.03. dr. Elek-Takács Anita

dr. Elek-Takács Anita ügyvéd
KASZ: 36069920



megszerzésére irányuló, ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt, a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon elkészített, és hatósági jóváhagyáshoz kötött szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról szóló záradék. A kifüggesztési idő és a Vármegyei Földhivatal engedélyezési határideje után, a bejegyzési kérelem előterjesztésekor kezdődik a bejegyzési határidő. **A Szerződő Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg szerződési nyilatkozataikat.** Az eljáró ügyvéd kioktatását a **Szerződő Felek** tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek, kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt jogügyletet a jelen Szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni. A **Szerződő Felek** a jelen szerződést egyben tényvázlatnak tekintik.

VII.5. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy mindazon esetekben, amikor a szerződés alapján, illetve a szerződéssel kapcsolatban egymást értesítik, a közlést tértivevényes postai küldemény, vagy e-mail útján kell megtenni. **Szerződő Felek** e szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy saját elektronikus levelező rendszerük beállításainál lehetővé teszik az egymástól beérkező elektronikus levelek esetében a feladó címére történő automatikus nyugtaüzenet elküldését. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli **Eladó** és **Vevő** vonatkozásában. **Szerződő Felek** adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerültek rögzítésre, **Szerződő Felek** adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. **Szerződő Felek** hozzájárulnak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelje. **Szerződő Felek** tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél – átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Kijelentik, hogy jelen jogügylet nem ütközik a Pmt. előírásaiba. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést (mely 6 oldalból áll) - annak elolvasása és egymás felé kölcsönösen visszaigazolt egységes értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt 9 eredeti példányban, mely példányok közül 1 (egy) példány biztonsági okmányon kerül aláírásra, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá, egyben elismerik a szerződés aláírásával, hogy abból 1-1 eredeti példányt átvettek. Debrecen 2026.10.03.

Kincses János Béláné
eladó

Pálfi Anna
vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem:
Debrecenben, 2026.10.03. napján: Kasz szám: 36069920

Dr. Elek-Takács Anita
Egyéni Ügyvéd
4033 Debrecen, Törnai István utca 14/B.
Adószám: 57523861-20
Kasz szám: 36069920

