

Közzététel időpontja: 20. 26. 10. 29.
Közlés kezdő napja: 20. 26. 10. 30.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026. 11. 30. JOGVESZTŐ!
Levétel napja:

dr BERÉNYI ANDREA ügyvéd
6640 Csongrád, Hunyadi tér 18.
TEL.: 63/483-804, 30/99-85-048
e-mail: adus1963@gmail.com

2026 OKT 07.

546736



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS VÉTELI AJÁNLATTAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALVA

Gál Erika vevő hivatkozva a 2013 évi CXXII törvény 21. § (1) bekezdésére az alábbi szövegezett Vételi ajánlatot teszi Benke Lajos Zsigmond 1/3-ad arányú tulajdonos Eladó felé a csongrádi külterületi csongrádi 0118/37 hrszám alatti külterület szántó művelési ágú művelési ágú ingatlan 1/3-ad illetőségének, megvételével kapcsolatosan, mely vételi ajánlatot szerződő felek az Adásvételi szerződéssel egyidejűleg egységes szerkezetbe foglaltak. Eladó a vételi ajánlatot az alábbiak szerint fogadja el.

Mely létrejött egyrészről,

BENKE LAJOS ZSIGMOND

szemigsz:

6710 Szeged, Kőrkörcsin utca
39. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint 1/3-ad arányban tulajdonos, mint közös eladó

míg másrésről

GÁL ERIKA szn.

/ 6640

Csongrád, Kereszt utca 23/C. szám alatti lakos magyar állampolgár, agrárkamaraí azonosító száma:
1. 2008. 13 2/3-ad arányban tulajdonos, mint vevő
között az alulírott napon, és helyen, alábbi feltételek mellett:

I. TÁJÉKOZTATÁS AZ INGATLANRÓL

1./ Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a jelen szerződés elkészítését megelőzően az ingatlan-nyilvántartás adatait a közös tulajdont megváltó fél által az ügyfélkapu rendszerén keresztül 2026. 09. 29 napján kiváltott E-hiteles Földhivatali tulajdoni lapból ellenőrizte és megállapította az alábbiakat:

a jelen szerződés tárgyát képező csongrádi 0118/37 hrszám alatti külterület (3.min.oszt.) szántó művelési ágú 6 ha 6854 nm területű, 174,49 AK értékű, (4. min.oszt.) szántó művelési ágú 1 ha 6816 nm területű, 29,26 AK értékű, mindösszesen: 8 ha 3670 nm területű, 203,75 AK értékű ingatlant terheli III/1 sorsszám alatt . számon önálló szöveges bejegyzés a 0118/37 hrsz. a 0118/11 hrsz. megosztása folytán alakul ki, III/2 sorsszám alatt önálló szöveges bejegyzés a részarány kiadás a 36/4560, 36/4561, 36/4562 számú különlap terhére történt, egyebekben az ingatlan teher, per és széljegymentes.

Az ingatlan tulajdonosai:

Benke Lajos Zsigmond: 1/3-ad arányban

Gál Erika: 2/3-ad arányban

II. TÁJÉKOZTATÁS A SZERZŐDÉSI FELTÉTELEKRŐL

2./ Ügyletkötő felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy a jelen szerződéssel a csongrádi 0118/37 hrszám alatti ingatlanban lévő közös tulajdonukat kívánják véglegesen megszüntetni.

3./ A.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a jelen ingatlannal kapcsolatos jogügylet a 2013 évi CXXII törvény hatálya alá tartozik.

„6. § (1) A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (a továbbiakban együtt: jogi személy) szerezheti meg.”

(2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a föld tulajdonjogának átruházásnak nem minősülő módon történő megszerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

B.) Eljáró ügyvéd rögzíti, és tájékoztatja feleket az alábbi szabályozásról:

20. §-a Elővásárlási jog nem áll fenn

b)-a az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,

C.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a jelen szerződés érvényességéhez kell a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása valamint közzététellel kapcsolatos szabályozást is alkalmazni kell, figyelemmel arra, hogy felek közötti tulajdonközösség nem áll fenn 3 éve.

Benke Lajos Zsigmond eladó
ellenjegyzem, Csongrád, 2026. 09. 30

Gál Erika vevő

Dr. BERÉNYI ANDREA
ügyvéd

Mobil: 30/99-85-048. Tel./Fax: 63/483-804
Adószám: 45786760-1-20
kisadózó vállalkozó

Az elektronikus közzététel
megtörtént.

„21. § A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okirába foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.

1b)* A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

1.c.) Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

21. § (3)* Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő határidőn belül** tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(10) Az elővásárlási jog jogosultja az elfogadó jognyilatkozatát a nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártáig a jegyzőhöz intézett jognyilatkozatával vonhatja vissza. A visszavonó jognyilatkozat megtételére az elfogadó jognyilatkozat megtételének szabályait kell megfelelően alkalmazni

17. § (1) Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat (a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat) jegyzőjéhez (a továbbiakban: jegyző), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (a továbbiakban: biztonsági okmány) kiállítottak kell lennie.

3./ Vevő nyilatkozata a földművelési minőségéről

Vevő kijelenti és nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a 2013 évi CXXII. Törvény alapján földművesnek, minősül.

Gál Erika nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a 2013 évi CXXII törvény alapján földművesnek minősül. Földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: 515079/2/2025.11.05 Üzemközpont fekvése szerinti ingatlan: Csongrád, belterület 4170 jogosultság tulajdonos.

NAK azonosító P000000890553

4./ Elővásárlási jog gyakorlása

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) * akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) * az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) * Az (1) bekezdés d)-e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi * a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel *

aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, őszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,

ab) * szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;

b) * a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;

c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;

d) * a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;

e) * a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

(3) * A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Háztársai közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs háztársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökhagyó vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.

(3a) * Rizstelephez tartozó földrészlet eladása esetén az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – az alábbi sorrendben megelőzi

a) az a földműves, aki a földet a földhasználati nyilvántartás alapján legalább 3 éve használó mezőgazdasági termelőszervezetnek legalább 25%-ban tulajdonosa, illetve annak közeli hozzátartozója,

b) az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a legalább egy éve tulajdonában lévő föld ugyanannak a rizstelepnek a része, mint az adásvételi szerződés tárgyát képező földrészlet.

(4) * Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,

b) fiatal földműves,

5./ 2013 évi CXXII törvény 18 §-ai alapján vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az alábbiak szerint érvényesíti elővásárlási jogát:

Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c. pontja alapján mint helyben lakó szomszéd. Vevő kijelenti, hogy több mint egy éve tulajdonát képezi a szomszédos csongrádi 0118/36 csongrádi 0118/54 hrszámban tulajdoni illetőség és a csongrádi 0118/31 hrszám alatti ingatlan.

III. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

6./ A fentiek rögzítését követően, eladó ellenérték fejében átruházza Gál Erika javára tisztán, teher per és igénymentesen, a vevő által is ismert és megtekintett állapotban, úgy ahogyan az a természetben jelenleg áll,

Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásába felvett

csongrádi 0118/37 hrszám alatti nyilvántartott

külterület (3.min.oszt.) szántó művelési ágú 6 ha 6854 nm területű, 174,49 AK értékű (4. min.oszt szántó.) 1 ha 6816 nm területű, 29,62 AK értékű mindösszesen: 8 ha 3670 nm területű, 203,75 AK értékű ingatlanból a II. 2

sorszám alatt bejegyzett 1/3-ad illetőséget Gál Erika részére, a

kölcsönösen kialakított és elfogadott összesen 4.750.000 -Ft azaz Négymillió-hétszázötvenezer forint vételárért,

ültetvény nem található értékét 0 Ft-ban állapítják meg

7./ Felek az ingatlanilletőség árát a szabad piaci viszonyok között állapították meg, mellyel kapcsolatosan kijelentik, hogy nem áll fenn feltűnő nagy értékaránytalanság az ingatlanilletőség megváltási ára és annak állapota között.

Benke Lajos Zsigmond eladó
ellenjegyzem, Csongrád, 2026. 09. 30

Dr. BERÉNYI ANDREA

Gál Erika vevő

ügyvéd
Csongrád, Hunyvári út 10
7633-004

Adószám: 43160120-26
kisadózó vállalkozó

IV. A VÉTELÁR ÁR KIFIZETÉSE

8./ Vevő a 6. pontban részletesen körülírt csongrádi 0118/37 hrszám alatti ingatlan 1/3-ad illetőségét a kialakított összesen 4.750.000 -Ft azaz Négymillió-hétszázötvenezer forint vételárért megvásárolja, mely vételárat az alábbiak alapján fizeti meg:

vevő kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a teljes vételárat a jelen szerződés hatósági jóváhagyásától számított 10 napon belül átutalja az alábbiak alapján:

Benke Lajos Zsigmondné szn. Bende Éva eladó feleségének a nevében lévő és OTP Banknál vezetett 11773353-00854768 számú számlára utalja át a teljes vételárat.

9./Eladó a fentiekben megadott számlára való teljesítést joghatályos teljesítésnek ismeri el.

10./ Eladó vállalja, hogy a megadott számlán történő jóváírást követő 2 napon belül eljáró ügyvéd előtt nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a pénzösszeg a vételár megfizetésére vonatkozó számlán jóváírásra került, akadályoztatása esetén írásban értesíti eljáró ügyvédet az adus1963@gmail.com e-mail címen a megadott határideig. Amennyiben az értesítés elmarad úgy eredeti banki bizonylattal is igazolható a vételár kifizetése.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását követően nem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná.

VI. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI NYILATKOZAT

11./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja meg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a csongrádi külterületi 0118/37 hrszám alatti ingatlan 1/3-ad tulajdoni illetőségének tulajdonjoga, bejegyzésre kerüljön vevő javára adásvétel jogcímén, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

12./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, Tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos hozzájáruló nyilatkozatban – továbbiakban: Nyilatkozat – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően vevő tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a jelen szerződés 8. pontjában rögzített ingatlan tekintetében eladó tulajdonjogának, az ingatlan-nyilvántartásból történő egyidejű törlése mellett, azzal, hogy a teljes vételár eladó részéről történő megfizetésének igazolását követően a letéteményes a bejegyzési engedélyt a Földhivatalba benyújtja.

13./ Eladó a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza az ellenjegyző ügyvédet arra, hogy a Bejegyzési engedély letétbe helyezésének tényéről vevő kérésére, részére igazolást adjon ki.

A letétbe helyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit a letétet kezelő ügyvéd írásban igazolja felek felé.

14./ Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzést engedő hozzájárulását a mai napon ügyvédi letétbe helyezte.

VII. LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

15./ Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a fenti pontban rögzített Nyilatkozatot Dr Berényi Andrea (6640 Csongrád, Hunyadi tér 18. szám alatti egyéni ügyvédnél), mint letéteményesnél – továbbiakban: letéteményes – ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd, írásban igazolja

16./ Letéteményes vállalja, hogy a letétet megőrzi, az ügyvédi letétre vonatkozó szabályok szerint. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes a letétet a jelen Letéti Megállapodás rendelkezései szerint az eladó, mint letétevő és a vevő, mint kedvezményezett részére az alábbiakban meghatározott feltételek szerint őrzi és kiadja a Letéti Szerződés tartama alatt, és semmilyen további kötelezettséget ezen túlmenően nem vállal.

17./Letétevő és kedvezményezett rögzíti, letéteményes tudomásul veszi, hogy a letét kiadására külön jóváhagyás nélkül az alábbi feltétel teljesülése esetén kerülhet sor – a letétevő, vagy kedvezményezett külön megkérdezése nélkül –:

Kedvezményezett (vevő) részére, amennyiben a teljes vételár megfizetése került a szerződésben megadott számlára, és ezen tény eladó igazolja. Felek megállapodnak abban, amennyiben eladó a teljes vételár számlán történő megfizetését követő legkésőbb 5 napon belül nem tesz írásbeli nyilatkozatot a fentiekben (10.pont) megadott módon, úgy az eredeti banki igazolás birtokában eljáró ügyvéd a letétbe elhelyezett Tulajdonjog bejegyzési engedélyt jogosult a Földhivatalba benyújtani.

Ø Letétevő (eladó) részére, amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés megszüntetésére kerül sor, mely tény a letéteményes részére a felek írásban igazolnak

Ø Az ellenjegyző ügyvéd a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően a Bejegyzési engedélyt a vevő jelen megbízása alapján és költségviselése mellett legfeljebb 3 munkanapon belül az illetékes földhivatalhoz vevő tulajdonjogának bejegyzésének egyidejű kérelmezésével benyújtja.

- 8 Amennyiben jelen szerződés nem teljesítéssel szűnik meg, akkor ellenjegyző ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt eladóknak adja ki. A jelen szerződés ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd igazolja, hogy a Bejegyzési engedélyt a jelen pont szerint ügyvédi okirati letétbe vette.

18./Letevő és kedvezményezett megállapodnak abban, hogy amennyiben az előző pontban meghatározott feltételek teljesülnek, a letéteményes a letétet a kedvezményezett, vagy a letévő kezeihez elismervény ellenében kiadja a kiadás alapjául szolgáló tény bizonyító iratok átadásával egyidejűleg.

19./Felek rögzítik, hogy letévő a letét feletti rendelkezési jogát a letéti szerződés időtartama alatt nem gyakorolhatja, azzal nem rendelkezhet, visszavételi joga nincs.

20./Eljáró ügyvéd tájékoztatja letévőt és kedvezményezettet, hogy az ügyleti letét a visszavétellel, a kiadással, illetve a bírói letétbe helyezéssel megszűnik.

21./A letéteményes a letét kiadására vonatkozó kötelessége teljesítése esetén kizárólag a neki bemutatott okiratokat teljes bizonyító erejű okirat esetében annak eredetiségére, illetve az aláírások hitelességére vonatkozóan további bizonyítást nem jogosult és/vagy köteles felvenni.

VII. BIRTOKBALÉPÉS

22./ Felek megállapodása alapján, vevő tulajdonosként az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, a birtokba lépéstől kezdődően húzza az ingatlan hasznát, viseli terheit és kárveszélyét. Felek rögzíteni kívánják, hogy az eladás tárgyát képező ingatlanilletőségnek használója volt a vevő néhai testvére Gál Zoltán a csatolt használati szerződés alapján 2019 január 21 napjától határozatlan időre a bérleti díj évi 100.000 Ft volt. A földhasználó halála miatt azonban megszűnt a bérleti szerződés.

VIII. ÁLLAMPOLGÁRSÁGI NYILATKOZAT

23./ Felek kijelentik, az alábbiakat: cselekvőképes magyar állampolgárok, és nem hallgatnak el olyan tény, körülményt, adatot, mely a jelen szerződés érvényességét befolyásolná, illetve kizárná. Felek nem állnak tulajdonszerzési korlátozás alatt, valamint kölcsönösen szavatolják, hogy ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak, az adásvételi szerződés megkötésének sem jogszabályi, sem személyükben rejlő akadálya nincs és nem hallgatnak el olyan tény, körülményt, adatot, mely a jelen szerződés érvényességét befolyásolná.

IX. VEVŐI NYILATKOZAT

24./ Vevő tudomásul véve a 2013. évi CXXII. Törvény vonatkozó rendelkezéseit, - 13 §, 14§ - **nyilatkozik a következőkre:**

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Mindezek alapján vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

(1a) E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelehasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;

Benke Lajos Zsigmond eladó
ellenjegyzem, Csongrád, 2026. 09. 30

Gál Erika vevő

Csongrád, Hunyadi tér 18.
Mobil: 30/99-88-048. Tel./Fax: 63/483-804
Autószám: 45766769-1-26
kisadózó vállalkozó

d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
 e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy

f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.

(2a) A (2) bekezdés c) pontjában foglalt esetben a földhasználati szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a használat átengedésére vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából került sor. A földhasználónak – ideértve az előhaszonbérletre jogosultat is –

a) igazolnia kell, hogy a növénytermesztési hatóság földet használó és a vetőmagtáblát bejelentő szaporítóanyag-előállítóként nyilvántartásba vette, és

b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező terület nagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

(2b) A (2a) bekezdés megsértésével a megkötött szerződés semmis,

b) megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az 51. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i) állandó jellegű növényház létesítése;

j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;

k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

B.) 14. § (1) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása

C.) 14. § (2) vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött

D.) 14/A. § A szerző fél tekintetében a 13-14. §-ban és a 15. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásról szóló szerződés tartalmazza.

E.) 15/A. § Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. Eladó nyilatkozik arra, hogy a szerződéskötés időpontjában a szerződés tárgyát képező ingatlant nem érinti földhasználati/ szerződés

- 13 § (4) - Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. Törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

25./ Vevői nyilatkozat az illetékkedvezmény igénybe vételéhez:

Eljáró ügyvéd ismerteti az alábbi illeték törvény vonatkozó szabályozását:

Vevő vállalja, hogy az ingatlant, 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

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

Eljáró ügyvéd tájékoztatja vevőt az alábbi illetékjogszabályokról

(18a) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

- a) a termőföldet - a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti,
 - b) a termőföldön - használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy
 - c) a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,
- az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Ha a vagyonszerző vagy a (18) bekezdés szerinti közeli hozzátartozója által vállalt feltételek csak a termőföld meghatározott tulajdoni hányada tekintetében teljesültek, az egyébként járó illeték kétszeresét kizárólag azon tulajdoni hányad vonatkozásában kell megfizetni, amelyre a feltételek nem teljesültek.

18) Az (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség alkalmazásában

- a) nem minősül elidegenítésnek

aa) a kisajátítás,

ab) a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítés és

ac) a birtokösszevonási célú földcsere,

nem minősül az (1) bekezdés p) pont pb)-pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének a termőföld használatának, hasznosításának a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozó (a továbbiakban e bekezdés alkalmazásában: közeli hozzátartozó) javára történő átengedése, feltéve, hogy a vagyonszerző helyett a közeli hozzátartozó földművesként mező illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja.

Vevő kijelenti, hogy igénybe kívánja venni az illetékkedvezményt.

X. ELADÓI ADÓZÁS

26./ Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy eladó tulajdonába a 2000 éven került részarány kiadás jogcímén, így adófizetési kötelezettség nem terheli.

XI. MEGHATALMAZÁS

27./ A szerződés írásbafoglalására, ellenjegyzésére és a vele kapcsolatos valamennyi Földhivatali és Önkormányzati, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásra, a Földforgalmi tv. 21. §(1) bekezdésében szereplő tulajdonos által történő szerződés megküldésére a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, és helyi földbizottság és az Agrárkamara előtti ügyintézésre felek meghatalmazzák Dr Berényi Andrea ügyvédet.

Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja

Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a felek személyazonosítása a felmutatott személyi igazolványaik, és egyéb irataik alapján megtörtént.

Felek hozzájárulnak adataik feltüntetéséhez a jelen okiratban. Szerződő felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd személyazonosító okmányairól fénymásolatot készítsen és azt az azonosítás megtörténtének igazolása céljából kezelje és megőrizze. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerrel történő részletes tájékoztatást követően nem kívánnak élni a jogügyletben részt vevő személyek személyazonosságának és okmányellenőrzésének lehetőségével. Okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a megjelent felek személyazonossága és okmányainak érvényessége tekintetében olyan gyanú, amely alapján a fentiek ellenőrzésére lenne szükség, nem merült fel.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a kölcsönösen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól.

Az ingatlan adásvétellel kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljeskörű tájékoztatást kaptak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi C törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény; valamint a 2013 évi V. törvény Polgári Törvénykönyv és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény, a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról a 2013 évi CXXII törvény a jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették. Szerződő felek a jelen okiratot a szerződéshez kapcsolódó ügyvédi tényvázat és megbízás megszövegezésének is elfogadják.

Megbízók a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017 évi LIII tv. előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el.

Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról, személyazonosító igazolványaikról, lakcímkártyáikról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22-24. § szerinti, más

szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Vevő megtekintette és részletesen megismerte az ingatlan tulajdoni lapját, eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást és magyarázatot nyújtott a tulajdoni lap I., II. és III. részének tartalmáról. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették. Szerződő felek a jelen okiratot a szerződéshez kapcsolódó ügyvédi tényvázlat megszövegezésének is elfogadják.

XII. EGYEBEK

28./ Költség fizetés Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költség (ügyvédi díj, tulajdoni lapok költsége, földhivatali ingatlan-nyilvántartási díj) megfizetése vevő terhét képezi. Az Illetéktörvény 26. § p. pontja alapján illetékmentes a termőföldnek az ellenérték fejében történő tulajdonszerzése

„p) a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, hogy nyilatkozik az Illetéktörvényben meghatározott feltételekre. „

vevő ezen nyilatkozatát a jelen szerződés 27. pontja tartalmazza. ezért kéri az Illetékhitelt, hogy ezt vegye figyelembe.

Okiratszerkesztő ügyvéd arról tájékoztatja vevőt, hogy a jelenlegi hatályos szabályozás alapján a jelen szerződés Földhivatalba történő benyújtásával egyidejűleg ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat kell megfizetni a Földhivatal pénztárában, melynek összege helyrajzi számonként 10.600,- Ft,

29./ Földtulajdon, birtokban tartható összes föld megengedett mértékével kapcsolatos nyilatkozat:

A 2013 évi CXXII törvény 16. §-ai tartalmazzák a földtulajdon illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékével kapcsolatos nyilatkozatot:

„16. § (1) A földműves, valamint a 10. § (3) bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területmagnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszervezési maximum).

(2) A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területmagnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).”

Mindezek alapján vevő nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy személyében nem állnak fenn a hivatkozott törvényben rögzített földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékével kapcsolatos korlátozások. Vevő tudomásul veszi, amennyiben utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a birtokmaximumot érintő nyilatkozatának valótansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonást von maga után.

30./ Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

31./ Szerződő felek tudomásul veszik, a hatályos 2013. évi CXXII törvény 8. §-át, mely szerint:

8. § A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet frásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben /47/2014 (II. 26.) Kormányrendelet meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

Mely ekként létrejött Adásvételi szerződés kapcsolatos szerződést, - mely készült 7 (azaz hét) eredeti példányban, és 7 (azaz hét) számozott oldalt tartalmaz, - felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, eljáró ügyvéd előtt írtak alá, hangos felolvasás, értelmezés és megmagyarázást követően, minden kényszer és fenyegetés nélkül,

Csongrád, 2026. szeptember 30

Benke Lajos Zsigmond eladó

Gál Erika vevő

Ellenjegyzem, Dr Berényi Andrea ügyvéd, Csongrád, 2026. szeptember 30

Csongrád, Hunyadi tér 18.

Szegedi ügyvédi kamara 235 szám alatt Kamarai igazolvány száma: Ü-120047 Nyilvántartási száma és a kamara megjelölése: 16-017786 Szegedi Ügyvédi Kamara, KASZ szám: 36057505

~~BERÉNYI ANDREA~~

18.

Mobil: 30/49-85-045, Tel./Fax: 63/483-804

Adószám: 45786769-1-26

kisadózó vállalkozó