Kifüggesztés napja: 26.11.02
Közlés napja: 26.11.02
Jognyilatkozatra nyitva álló jogvesztő határidő utolsó napja: 26.12.02
Levétel: 26.12.02

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről ***Pál András László*** *2120 Dunakeszi, Jókai utca 16. szám alatti lakos; magyar állampolgár), mint* ***eladó*** *(a továbbiakban:* ***Eladó I.****),*

továbbá ***Pál István Ákos*** *2120 Dunakeszi, Jókai utca 15. szám alatti lakos; magyar állampolgár), mint* ***eladó*** *(a továbbiakban:* ***Eladó II.****),*

és ***Pál Ödönné*** *2120 Dunakeszi, Jókai utca 15. szám alatti lakos; magyar állampolgár), mint* ***özvegyi jog jogosultja*** *(a továbbiakban:* ***Jogosult****),*

másrészről pedig ***Papp Tibor*** *2143 Kistarcsa, Mirtusz utca 10. szám alatti lakos; magyar állampolgár), mint* ***vevő*** *(a továbbiakban:* ***Vevő****),*

között a keltezés szerinti helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

Preambulum

Szerződő Felek elöljáróban rögzíteni kívánják, hogy 2026. június 24. napján az Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező Dunakeszi 036/63. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában adásvételi szerződést kötöttek, melynek a jóváhagyását a Pest Vármegyei Kormányhivatal 573.888/2026. ügyiratszám alatt hozott határozatával megtagadta, tekintettel arra Vevő a nyilvántartások alapján földművesnek minősül, így a szerződés tartalmilag nem felelt meg a jogszabályi követelményeknek. Felek szerződéskötési szándékukat fenntartva a korábbi szerződésben foglalt feltételekkel – immáron a jogszabályi előírásoknak megfelelő tartalommal – ismételten adásvételi szerződést kötnek egymással az alábbiak szerint.

I. A szerződés tárgya és Szerződő Felek megállapodása

1. Eladók **1/2 – 1/2 arányú** kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Dunakeszi 036/63. hrsz.-ú**, külterületi „*szántó*" megnevezésű 8035 m^2 térmértékű 7,79 tiszta kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) a 2026.10.05-i keltezésű tulajdoni lap másolat tanúsága szerint.

2. Szerződő Felek közösen megállapítják, hogy a tulajdoni lap III. része (ún. teherlap) Eladók tulajdoni illetőségei vonatkozásában az alábbi bejegyzést tartalmazza:

   a.) ***1. sorszámon*** *35324/2011.05.26. ügyszám* alatt Pál Ödönné (*2120 Dunakeszi, Jókai utca 15.*) jogosult javára **özvegyi jog** került bejegyzésre, melyről Jogosult a jelen okirat aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és ellenérték nélkül kifejezetten **lemond**.

3. **Szerződő Felek jelen szerződésben akként állapodnak meg, hogy Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban, ismert és megtekintett állapotban, annak összes természetes és jogi tartozékával együtt megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant tehermentesen.**

4. Felek a szerződés tárgyának vételárát a kölcsönösen kialkudott és megállapodott **7.000.000,- Ft-ban**, azaz **Hétmillió Forintban** határozzák meg, melyet Felek kölcsönösen értékarányosnak fogadnak el.

5. Szerződő Felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Ftv.**) szerint az 1. pontban körülírt ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (termőföldnek) minősül.

Pál András László Eladó I.	Pál István Ákos Eladó II.	Pál Ödönné Jogosult	Papp Tibor Vevő

6. Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan – a 2. pontban rögzített teher kivételével – per-, teher- és igénymentes, és azt adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik, amiért feltétlen jogszavatosságot vállalnak.

7. Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt termőföldön nem áll fenn földhasználati jogviszony.

II. Vevőnek a szerzési feltételekre, korlátozásokra és elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatai

1. Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül – **agrárkamarai nyilvántartási szám: P000000890687** –, és a 16. § (1) bekezdése értelmében a birtokában álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektár földszerzési maximum értéket, tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik.

2. Vevő a földforgalmi törvény 13-15. §-ai alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

   Jelen szerződés aláírásával Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

   Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában úgy nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).

   Vevő ugyancsak büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

   Alulírott Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik a Ftv. 27. § (2) bekezdés bb) pontjában foglaltakra figyelemmel, hogy a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az Ingatlanügyi Hatóság az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül velük szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

   Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában, és az Inytv. végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ának megfelelően jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik bármilyen más termőföldön fennálló részarány-tulajdonnal. Továbbá úgy nyilatkozik, hogy Eladókkal a mai napon a ***Dunakeszi 036/63. hrsz.-ú*** zártkerti „*szántó*" megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségére megkötött szerződés alapján az általa megszerezni kívánt ingatlan és a már tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, valamint a már tulajdonában vagy haszonélvezetében álló és a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.

III. Hatósági eljárás és jóváhagyás

1. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. Szerződő Felek tudomására szolgál továbbá az a tény is, hogy az Agrárminisztériumot (Nemzeti Földalap, a továbbiakban: NFA), mint a Nemzeti Földügyi Központ jogutódját a hatályos jogszabályok alapján vételi jog gyakorlására jogosult, mely jog gyakorlására Eladó tértivevényes levélben hívja fel az NFA-t. Ezen küldemény tértivevényének becsatolása a vevői tulajdonjog bejegyzésének feltétele.

2. Jelen szerződést a földforgalmi törvény 21. §-a szerint a tulajdonosnak a szerződés aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Pál András László	Pál István Ákos	Pál Ödönné	Papp Tibor
Eladó I.	Eladó II.	Jogosult	Vevő

3. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. 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. A jegyző a kifüggesztés lejártát követően az iratokat – és az esetlegesen benyújtott elővásárlási nyilatkozatokat – visszaküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából, aki a döntés előtt még kikéri a helyi földbizottság állásfoglalását is.

4. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést, sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés nem jön létre. Ez esetben felek kijelentik, hogy a szerződés létre nem jöttével kapcsolatban egymással 15 napon belül elszámolnak.

   Amennyiben az illetékes mezőgazdasági szerv a szerződést orvosolható okok miatt nem hagyja jóvá, úgy a felek már most hozzájárulnak a jelen szerződéssel azonos feltételekkel történő ismételt adásvétel lefolytatásához.

5. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett Vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek, és Eladók kötelesek a már átvett vételárrészt Vevő részére maradéktalanul és haladéktalanul visszafizetni.

6. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és a Vevő között jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

7. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy miután az Ingatlan mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, Vevő az Ingatlan tekintetében akkor szerezhet tulajdonjogot, ha a Ftv. szerint egyetlen, arra jogosult személy sem él az elővásárlási jogával. Erre tekintettel a felek a jelen szerződést **felfüggesztő feltétellel** kötik, amely szerint a szerződés akkor lép hatályba, ha:

   a.) a jelen szerződésben megkötött adásvételt az Eladók az Ftv. 21-22. §-aiban foglaltaknak megfelelően 30 napra a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján – a mezőgazdasági igazgatási szervnek történő megküldéssel –, hirdetményi úton közlik az Ftv. szerinti elővásárlásra jogosultakkal, és ezen idő alatt azok elővásárlási joguk gyakorlásáról vagy nem nyilatkoznak, vagy nyilatkozatuk nemleges, és

   b.) a földalapkezelő szervezet az államot megillető elővásárlási jogáról lemond, vagy azzal kapcsolatban a rá vonatkozó határidőn belül nem nyilatkozik, és

   c.) az Ftv. 7. §-a szerint a tulajdonjog átruházásról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

IV. A vételár megfizetése

1. Vevő a 2026. június 24. napján kelt szerződés aláírásával egyidejűleg átutalt a Vételárból **700.000,- Ft-ot**, azaz **Hétszázezer Forintot** ***foglaló jogcímén*** Eladó I. *Magnet Banknál* vezetett *számú* bankszámlájára. Eladók a fenti átutalást szerződésszerű és a saját részükre történő teljesítésként ismerik és fogadják el.

Pál András László
Eladó I.

Pál István Ákos
Eladó II.

Pál Ödönné
Jogosult

Papp Tibor

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a foglaló jogi természetéről (*Ptk. 6:185. §*) az okiratot ellenjegyző ügyvédtől teljes felvilágosítást kaptak, azt megértették, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el, azaz ha jelen szerződés Eladók hibájából hiúsul meg az átadott Foglaló kétszerese jár vissza Vevőnek, ha a jelen szerződés Vevő hibájából hiúsul meg, az átadott Foglalót elveszíti. A Foglaló összege a vételárba beszámít, így amennyiben szerződésszegés nem következik be, és a foglaló jogkövetkezményeit nem kell alkalmazni, azt a felek vételárrészletnek tekintik.

Felek megállapodása értelmében csak és kizárólag abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hagyja jóvá a felek között létrejött jelen jogügyletet, vagy más elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, akkor a foglalót előlegnek minősítik, és az teljes egészében visszajár Vevő részére.

2. Vevő a Vételárból fennmaradt **6.300.000,- Ft, azaz Hatmillió-háromszázezer Forint vételárrészt** a 2026. június 24. napján kelt szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint letéteményesnél (*a továbbiakban: **Letéteményes***) **ügyvédi letétbe helyezte**, és eljáró ügyvéd letétbe vette azt.

Letéteményes – a jelen pontba foglalt letéti megállapodás alapján – legkésőbb a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles a letett összeget Eladók részére kiadni, mint a Vételár fennmaradt részét. A mezőgazdasági igazgatási szerv elutasító határozata, vagy más elővásárlásra jogosult személy jóváhagyása esetén Letéteményes a letett összeget a fenti határidőn belül köteles Vevő részére visszaadni. Letéteményes a letét kezelését ellenérték nélkül végzi.

3. Eladók a fentiek szerinti teljesítéseket szerződésszerű és a saját részükre történő teljesítésként ismerik és fogadják el.

4. Szerződő Felek rögzítik, és Eladók kijelentik, hogy a Vételár fentiekben rögzített teljesítése esetén, a Vételár fizetésével kapcsolatban semmilyen további igényt nem támasztanak Vevővel szemben.

5. Szerződő Felek megállapodása értelmében Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép. Vevő ettől az időponttól élvezi annak hasznait és viseli terheit, beleértve a kárveszélyt is.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Eladók és Jogosult jelen okirat aláírásával – a III/7. pontban részletezett felfüggesztő feltétel teljesülése esetén – már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, és Szerződő Felek egyben közösen kérik a T. Földhivatalt, hogy a **Dunakeszi 036/63. hrsz.-ú** külterületi ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjogát **1/1 arányban** „*adásvétel*” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjék Eladók 1/2 – 1/2 arányú tulajdoni illetőségének, illetőleg a Jogosult özvegyi jogának törlésével egyidejűleg.

VI. Vegyes rendelkezések

1. Szerződő Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta feleket az Ingatlan adásvétellel összefüggő illeték- és SZJA fizetési szabályokról, valamint az állami adóhatóság ingatlan forgalmi értékének megállapítása tekintetében fennálló hatásköréről, melyet Szerződő Felek megértettek. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy a **NAV B400** megjelölésű nyomtatványt elektronikus úton kitöltse és azt a nevében az adóhatósághoz benyújtsa.

2. Szerződő Felek megállapodnak abban – a jogszabályoknak és a jogszokásoknak is megfelelően –, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket teljes egészében Vevő viseli, így különösen a visszterhes vagyonátruházási illetéket, az ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját és az esetlegesen felmerülő egyéb költségeket, ide nem értve

Pál András László Eladó I.	Pál István Ákos Eladó II.	Pál Ödönné Jogosult	Papp Tibor Vevő

természetesen az Eladókat esetlegesen terhelő személyi jövedelemadó-fizetést. Szerződő Felek továbbá megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés módosítása válna szükségessé, akkor a módosítással járó költségek azon felet terhelik, akinek az érdekkörében vagy hibájából merült fel a módosítás szükségessége.

3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ilyen módon szerződéskötési képességük jelen jogügylet vonatkozásában korlátozás alá nem esik.

4. Szerződő Felek a jelen szerződés – amelyet egyben részletes ügyvédi tényvázlatnak is elfogadnak – szerkesztésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükkel a Dr. Borszéki Ügyvédi Irodát (*eljáró ügyvéd: Dr. Borszéki Péter; iroda: 2120 Dunakeszi, Fő út 66-68.; PMÜK nyilvántartási szám: Ü-103478.; KASZ: 36057980*) bízzák meg, aki a megbízást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A jelen meghatalmazás nem terjed ki a NAV előtti esetleges eljárásra.

5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratot szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak, valamint az Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzatának megfelelően azonosította. Szerződő Felek rögzítik, hogy a felek személyazonosságának ellenőrzésére a felek által átadott okmányok alapján történt meg. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd ezen igazolványokról másolatot készítsen.

6. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, továbbá a végrehajtására kiadott jogszabályok, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szabályai az irányadóak.

7. Jelen szerződés mindazon nyilatkozatokat tartalmazza, amelyek a jelen adásvételi szerződésnek az egyéb érvényességi kellékeken túl a földforgalmi törvényben előírt érvényességi kellékei.

8. Jelen szerződés magyar nyelven készült 9 eredeti példányban, melyből egy példány biztonsági okmány. Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés 1-1 példányát a szerződés aláírásakor átvették.

Jelen adásvételi szerződést Szerződő Felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Kelt Dunakeszin, 2026. október hó 05. napján.

.....	.....	.....	.....
Pál András László	**Pál István Ákos**	**Pál Ödönné**	**Papp Tibor**
Eladó I.	**Eladó II.**	**Jogosult**	**Vevő**

Fenti okiratot készítettem és ellenjegyzem:
KASZ: 36057980
Dunakeszin, 2026. 10. 05.