TOR/1448-2/2026.
2026. 11. 03.
Ikt.szám!

Közzététel: 2026. 11. 03.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló első határidő utolsó napja: 2026. 12. 03. 2026. 11. 04
A megadott határidő jogvesztő!
Levétel napja: .....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről **Beniczki János** /szül.: an.: sz.sz.: adóazonosító jele: magyar állampolgár/ 2700 Cegléd, Kormuth d. 106 szám alatti lakos, mint eladó és **Beniczky Dániel** /szül.: an.: sz.sz.: adóazonosító jele: magyar állampolgár/ 5121 Jászjakóhalma, Arany János u. 9 szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban együtt: eladók), másrészről **Sebők Gábor** /szül.: an.: , sz.sz.: adóazonosító jele: magyar állampolgár/ 2747 Törtel, Rét u. 6. sz. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint jött létre:

1./ Eladók a jelen okirat aláírásával ezennel kijelenti és rögzíti, hogy az egészhez képest fejenként 1/3-d arányú tulajdonát képezi a Törtel zártkert 2033 hrsz. alatt vezetett, kert művelési ágú, gazdasági épület megnevezésű, 2.65 Ak értékű, 899 m2 alapterületű, a természetben 2747 Törtel, Pacsirta út 7. sz. alatti ingatlan (továbbiakban: föld), melyet úgy, ahogy az jelenleg áll, annak összes természetbeni és jogi tartozékával együtt ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladnak vevő részére a kölcsönös egyetértéssel kialkudott 600.000 Ft azaz Hatszázezer forint vételár ellenében, melyet vevő ezennel az egészhez képest 2/3-d arányban megvásárol. INYER/TULLAP/20260917/22048. Eladók kijelentik, hogy a fenti vételár tulajdoni hányadaik arányában illeti meg őket.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizetnek eladók részére ügyvédi letét útján a teljes vételárat, melynek hiánytalan ügyvédi letétbe vételét eljáró ügyvéd ezennel elismer és nyugtáz. Felek megállapodnak, hogy a jelen okirat hatósági jóváhagyását követően, annak eljáró ügyvéd általi átvételét követő 10 naptári napon belül eljáró ügyvéd előtt újabb ügyvédi meghatalmazást írnak alá a földhivatali ügyintézés érdekében. Eladók a fenti számlákra történt teljesítést akként tekintik, mintha vevő a saját kezeikhez teljesített volna. Eladók és vevő a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt föld egészéhez képest 2/3-d részére adásvétel jogcímén – jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, egyidejűleg eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán kifüggesztéses és hatósági jóváhagyásos eljárások idejére tekintettel az 1./ pontban írt ingatlan tekintetében az eljáró földhivatal a 2013. évi CXXII. tv. 23. §. (1) bek. alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba intézkedik.

3./ Eladók az 1./ pontban megjelölt föld per-, teher és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy a fenti ingatlannak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználója nincs.

4./ Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, s ügyletkötő képességük birtokában vannak. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésükkel kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlása során a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései alkalmazandók, a 2013. évi V. törvény (Új Ptk) 6:221§ - 6:226 §. mögöttes rendelkezései figyelembe vételével. Jelen szerződés létrejöttének a feltétele, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlási jog jogosultjai a hirdetményi közlés kezdetétől nyitva álló 30 nap határidőn belül a vételár szerződésben rögzített feltételek szerinti kifizetésével alakilag hibátlan írásban benyújtott elfogadó nyilatkozatot ne nyújtsanak be az Illetékes Jegyző részére, illetve a fenti törvény 23.-30. §.-aiban írtak szerinti feltételek figyelembevételével az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság a jelen ügyletet a jogszabályi rendelkezésekkel összhangban állónak nyilvánítsa, vevő szerzéséhez hatóságilag hozzájáruljon. Felek kötelezik magukat, hogy a fenti jóváhagyás elmaradása esetén az eredeti állapotot állítják helyre és egyidejűleg egymással elszámolnak. Felek kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. Rendelkezéseit maradéktalanul ismerik, azokról eljáró ügyvéd által megfelelő és kimerítő jellegű tájékoztatást kaptak. Felek tudomásul veszik, hogy azon esetben, ha elővásárlási jog jogosultja szabályszerűen gyakorolja jogát, és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv és a földbizottság hatóságilag jóváhagyja, úgy közte és az eladók között az elfogadó nyilatkozat hatályos közlésével a szerződés jogszabálynál fogva létrejön. Felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény további feltételeket támaszt a termőföld jogszerű megszerzése érdekében. Felek rögzítik, hogy jelen szerződésüket a vételi ajánlat közlésének időpontjában hatályos szabályai alapján kötötték meg. Rögzítik továbbá, hogy azon esetben, ha a szerződés hatályba lépését követően az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv döntése során, vagy az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtás során a szerződés módosítása,

Beniczki János eladó Beniczky Dániel eladó Sebők Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. 09. 17.

kiegészítése szükséges, egymással együtt működve az ingatlanügyi hatóság felhívásának megfelelő módon szerződésüket kiegészítik, módosítják esetleges további feltételeket teljesítik.

5./ Szerződő felek a jelen okiratban foglalt adásvételi megállapodásukat az elővásárlásra jogosultakkal való közlés érdekében kifüggesztik az ingatlan fekvése szerint illetékes Önkormányzat Polgármesteri Hivatalánál a 474/2013. (XII. 12.) Korm. Rendelet 2.§.-a szerint. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 5.§.-ban rögzítettek szerint belföldi természetes személy magyar állampolgár. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező föld mezőgazdasági hasznosítású föld. Vevő kijelenti, hogy a 2013. CXXII. Tv. 18.§. szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.

6./ Felek rögzítik, hogy vevő a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg lép az 1./ pontban írt ingatlan birtokába és ettől az időponttól viseli az ingatlannal kapcsolatos közterheket és kiadásokat, szedi annak hasznait. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adásával egyidejűleg, birtokbaadási jegyzőkönyv felvétele mellett, közösen rögzítik az ingatlanban található közműfogyasztók mérőóra állásait, mely rögzített mérőóra állásoktól kezdődően mért fogyasztás költségeinek fizetése már Vevőt terheli, míg az azt megelőző fogyasztás költségét Eladók kötelesek viselni. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlanon beruházásokat, értékemelő tevékenységet saját veszélyére és kockázatára végezhet, értékcsökkentő tevékenységet pedig nem végezhet. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A§ -a alapján szóban tájékoztatta őket az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a https://e-bejelento.gov.hu/ címen elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.

7./ Vevő kijelenti, hogy nem földműves, s így a tulajdonukban lévő termőföld mennyisége a jelen jogügylettel megszerezni kívánttal együtt nem haladja meg a 1 hektárt. Vevő rögzíti, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfelel a 2013. évi CXXII. törvény 16.§.-ban és a 10 §. (2) bekezdésében rögzített feltételeknek. Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti és vállalja, hogy – kivéve a 2013. évi CXXII. Tv. 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. Tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti továbbá, hogy amennyiben a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy az így fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az jelen pontban foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyben nyilatkozik, 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), illetve vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Szerző fél, vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

8./ Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylet kapcsán felmerülő illeték, ügyvédi munkadíj, ingatlan-nyilvántartási díj vevőt terheli, aki annak megfizetésére ezennel kötelezettséget vállal. Az Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értékesítéséből származó bevételével kapcsolatos esetleges személyi adó bevallási és fizetési kötelezettségével tisztában vannak, az nem képezi a jelen jogügylet tárgyát és az okiratszerkesztő ügyvéddel nem keletkeztet megbízási jogviszonyt az ezzel kapcsolatos tanácsadás, információ. A Felek kijelentik, hogy a postai küldeményeket a fél lakcímére szükséges küldeni, és a felek kölcsönösen elfogadják kézbesítettnek azokat a küldeményeket, amely a másik fél címéről nem kereste vagy elköltözött, címen ismeretlen jelzéssel éreznek vissza a postai szolgáltatótól, a postai kézbesítés megkísérlésnek (első) napjával. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletet érintő valamennyi szükséges tájékoztatást okiratszerkesztő ügyvédtől megkapták, így különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, az azzal kapcsolatban felmerülő költségviselésre, a lakóépület feltüntetésére, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 59-64. §-ában és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 18-23. §-ában és 26-26/A. §-ában foglaltakra, illetve az ingatlan birtokbaadására, a kötbér érvényesítésére és az elállási jog gyakorlására vonatkozóan. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat tényleges, befolyásmentes akaratukat rögzíti, melyre figyelemmel külön tényvázlat felvételét nem kérik.

9./ Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bertók László Ügyvédi Irodát /2700 Cegléd, Malom u. 1. Fszt. 7., üi.: Dr. Bertók László ügyvéd / hogy Őket a jelen jogügylet kapcsán induló földhivatali, kifüggesztéses, hatósági jóváhagyásos és a helyi önazonossági eljárásokban teljes jogkörrel képviselje, jelen okiratot ellenjegyezze, a B400 NAV adatlapot kitöltse és aláírja. Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben esetlegesen fellelhető elírás, téves számítás esetén a hibát saját

Beniczki János eladó Beniczky Dániel eladó Sebők Gábor vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, [illegible]. 9. 17.

hatáskörben jogosult, szerződő felek nevében is, javítani, korrigálni a jelen szerződésben rögzített szerződéses akarat kiváltása érdekében. Eljáró ügyvéd a fenti megbízást és meghatalmazást elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést, mint tényvázlatot is kérik kezelni, jelen szerződésben foglaltak mindenben az általuk előadottakat híven tartalmazzák, ezen okiratot, mint tényvázlatot is aláírták. Felek kijelentik, hogy az adásvétel lényeges körülményeire, így különösen a vételár összegére, megfizetési módjára, a birtokbavételre vonatkozóan egymással mindenben megegyeztek, és az eljáró ügyvédet kifejezetten e megállapodásban foglalt tartalommal kérték fel a szerződés megszerkesztésére, illetve megállapodásukat az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatása után is mindenben fenntartják. Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa, őket a törvényben meghatározottak szerint átvilágítsa. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket ügyintéző ügyvéd a 2017. évi LIII. törvényben meghatározott kötelezettségek alapján, annak rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, betartva a GDPR rendelkezéseit. Felek az adatvédelmi tájékoztatót átvették.

10./ Felek a jelen szerződést elolvasás és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.
Tényvázlati záradék: A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázlat – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz. Kijelentik a felek, hogy tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől a foglaló és az előleg közötti jogi megítélésbeli különbségekről, s tisztában vannak vele, hogy melyik jogcímnek mi a jogkövetkezménye a szerződési szándékuk módosulás, változás, megszűnése tekintetében, s ezek alapján kerültek bele a szerződésbe a fent részletezett rendelkezések a foglaló tekintetében. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig. Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással. Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek. A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné. A felek a jelen szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek egyben tudomásul veszik, hogy a földhivatali határozatból – annak rendelkezésre állását követően – egy példányt az Ügyvédi Irodában átvehetnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a 2021. évi C. tv. Hatálybalépésével és ezen törvény kapcsán az átmeneti szabályokról rendelkező 2021. évi CXLVI. Törvény alkalmazásával felmerültek országos és helyi szinten is anomáliák a jogalkalmazó földhivatali osztályoknál. Eljáró ügyvéd előadja, hogy jelen okiratot a legjobb szakmai tudása és jogszabályi ismerete alapján szerkesztette, azonban ennek ellenére előfordulhat, hogy az a célzott joghatás kiváltására módosítással alkalmas. Felek fentiekre tekintettel kötelezik magukat, hogy eljáró ügyvéd felhívására feltétel nélkül aláírják azon jellegű módosítást, mely a jelen szerződés tartalma szerinti célzott joghatás kiváltására alkalmas. Szerződő fele kijelentik továbbá, s erre kifejezetten kölcsönösen kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen adásvételi szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek Ennek érdekében amennyiben szükséges, akár a Földhivatal, akár az okiratszerkesztő ügyvéd ilyen irányú felhívása esetén a szerződés teljesedésbe menetele érdekében szükségessé váló adásvételi szerződés módosítását, kiegészítését aláírják.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Mely szerződés felolvasás, elolvasás és megmagyarázás után helybenhagyólag aláíratott.
Cegléd, 2026. szeptember 17.

....

Beniczki János eladó Beniczky Dániel eladó Sebők Gábor vevő Bertok László

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Cegléd, 2026. [illegible]

Dr. Bertok László
Adószám: [illegible]
KASZ [illegible]
Mobil: 06-20-3236-796

[illegible] sz. 7.
13