Érkezett: 2026 OKT. 0 6
513.466 Szám
Előszám:

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

- **Csillag Péter** sz. [redacted], szem.sz.: [redacted], szig.sz.: [redacted], adóazonosító jel: [redacted] 4361 Nyírlugos, Katona József utca 40. szám alatti lakos, mint ***Eladó*** –,

másrészről

- **Pósánné Kiss Mónika** sz. [redacted], szül.: [redacted], szem.sz.: [redacted], szig.sz.: [redacted], adóazonosító jele: [redacted], agrárkamarai nyilvántartási száma: [redacted], tartózkodási hely: 4254 Nyíradony, Láró tanya 6. szám) 4262 Nyíracsád, Külsőgut tanya 35. szám alatti lakos, mint ***Vevő***

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

I. INGATLANOK MEGJELÖLÉSE, DOLOGÖSSZESSÉG, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

1.1) Szerződő felek az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelően rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezik az alább részletezett külterületi fekvésű ingatlanok:

- a **Nyírmihályi külterület 064/11 hrsz.** alatt felvett „erdő" művelési ágú, 3 ha 7610 m² területű, 23,69 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan1***), valamint
- a **Nyírmihályi külterület 064/12 hrsz.** alatt felvett „erdő" művelési ágú, 20 ha 6984 m² területű, 130,40 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: ***Ingatlan2***).

Felek az Ingatlan1–2 **egybefoglalt vételáron** történő adásvételében állapodnak meg, melyre tekintettel az adásvétel tárgyát az Ingatlan1–2 {mindösszesen **180.000 EUR**, azaz Egyszáznyolcvanezer Euro – a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző (azaz 2026. szeptember hó 30.) napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon (EUR/HUF középárfolyamán) történő átszámítással **65.935.800 Ft**, azaz Hatvanötmillió–kilencszázharmincötezer–nyolcszáz forint – egybefoglalt vételáron történő eladása} együttesen képezik a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 19. § (5) bekezdése alapján, mint egybefoglalt vételáron alapuló ***dologösszesség***, mivel az Ingatlan1–2 egymással szomszédosak (a továbbiakban az Ingatlan1–2 együttesen: ***Ingatlanok/Föld***).

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok elhelyezkedését és annak határait, valamint a művelési ágnak megfelelő tényleges állapotát teljes körűen ismeri, mivel arról a jelen okirat aláírását megelőzően személyesen meggyőződött, így az Ingatlanok természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett művelési ágnak egyezőségének esetleges eltéréséért felek az Eladó felelősségét kifejezetten kizárják.

1.2) Felek rögzítik, hogy az Országos Erdőállományi Adattár, mint az erdő nyilvántartása és az erdő földhasználata tekintetében közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint

- az Ingatlan1 41 E, F, azonosító szerinti erdőrészlet,
- az Ingatlan2 41 F, I, J, Ny1 azonosító szerinti erdőrészlet,

melyek erdőgazdálkodója – ellenérték és határidő meghatározása nélkül – „tulajdonosi földhasználat" jogcímen a jelen okiratban Eladóként meghatározott Csillag Péter.

1.3) Felek megállapítják, hogy az Ingatlan2–t az alábbi **vezetékjogok** terhelik:

- a TIGÁZ–DSO Földgázelosztó Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184. szám) jogosult javára bejegyzetten, 7043 m² nagyságú területre, valamint
- az OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth u. 41. szám) jogosult javára bejegyzetten, 22 kV-os közcélú légvezetékre, 5418 m² nagyságú területre vonatkozóan.

1.4) Eladó tulajdonjogát az okiratszerkesztő ügyvéd által az Elektronikus ingatlan–nyilvántartás rendszeren keresztül lekért (Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260924/19356) E–hiteles tulajdoni lap másolatokkal igazolta, melyeket az eljáró ügyvéd a feleknek bemutatta, azok tartalmát a fentiek szerint ismertette.

[redacted]
Csillag Péter *Eladó*

[redacted]
Pósánné Kiss Mónika *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 01. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/672-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

Eladó jelen okirat aláírásával felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azon sem Ő, sem pedig felhatalmazása alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott vezetékjogokon túlmenően) tehermentesek és a tulajdoni lapokon el nem bírált széljegy nem található. Eladó kijelenti továbbá, miszerint az Ingatlanoknak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs és a jelen Adásvételi szerződés családjogi, illetve hitelezői érdekeket, igényeket nem sért.

Felek megállapítják, hogy Vevő **per –, teher és igénymentesen** szerzi meg az Ingatlanok tulajdonjogát.

2.1) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi törvény 18. § -ban megjelölt személyeket.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a Földforgalmi törvény 21.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlanok tulajdonosának az Adásvételi szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül a Szabolcs–Szatmár–Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földforgalmi és Igazgatási Osztály, mint *mezőgazdasági igazgatási szerv* (a továbbiakban: ***Hatóság***) részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából.

Eladó a jelen okirat aláírásával meghatalmazza az okiratszerkesztő ügyvédet a hatósági jóváhagyási eljárás megindítására, mely meghatalmazás teljesítését okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogadja.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a jelen jogügylet **hatályossági feltétele**, hogy az elővásárlási jog jogosultjai az elővásárlási jogukkal az elővásárlásra nyitva álló időtartam alatt a jelen okirat szerinti feltételekkel ne éljenek.

Amennyiben olyan személy élne az elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül, aki a Vevőt az elővásárlási sorrendben megelőzi és a hatósági engedélyezési eljárás eredményeképpen a Hatóság az ő tulajdonszerzését támogatja, akkor az Adásvételi szerződés – változatlan tartalom mellett, a törvény erejénél fogva – a rájelentkező elővásárlási jogával élő személlyel jön létre.

2.2) Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügylet tekintetében az Ingatlanok vonatkozásában egyéb jogszabály, megállapodás, vagy szerződés szerinti elővásárlási jog nem áll fenn.

2.3) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Hatóság hatósági jóváhagyásához kötött, a Földforgalmi törvény 7.§-a alapján.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását határozatával megtagadja, vagy a szerződést más elővásárlási jogosult személlyel hagyja jóvá, úgy a jelen szerződésük egymással szemben nem válik hatályossá, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

II. A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE, ELÁLLÁS

1) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanokat mindösszesen **180.000 EUR**, azaz Egyszáznyolcvanezer Euro összegű egybefoglalt vételárért az alábbiak szerint:

- az Ingatlan1-t **28.000 EUR**, azaz Huszonnyolcezer Euro összegű vételártért, melyből
  - a földterület ellenértéke **8.400 EUR**, azaz Nyolcezer–négyszáz Euro összeg,
  - a lábon álló fa mennyiségének ellenértéke **19.600 EUR**, azaz Tizenkilencezer–hatszáz Euro összeg, valamint
- az Ingatlan2-t **152.000 EUR**, azaz Egyszázötvenkettőezer Euro összegű vételárért, melyből
  - a földterület ellenértéke **45.600 EUR**, azaz Negyvenötezer–hatszáz Euro összeg,
  - a lábon álló fa mennyiségének ellenértéke **106.400 EUR**, azaz Egyszázhatezer–négyszáz Euro összeg.

Felek megállapítják a Földforgalmi törvény 8/A.§-a alapján, hogy az Ingatlanok egybefoglalt vételára – a Magyar Nemzeti Bank által a szerződéskötés napját megelőző (azaz 2026. szeptember hó 30.) napra vonatkozóan közzétett hivatalos devizaárfolyamon (EUR/HUF középárfolyamán) történő átszámítással – **65.935.800 Ft**, azaz Hatvanötmillió–kilencszázharmincötezer–nyolcszáz forint, az alábbiak szerint:

- az Ingatlan1 vételára **10.256.680 Ft**, azaz Tízmillió–kettőszázötvenhatezer–hatszáznyolcvan forint, melyből
  - a földterület ellenértéke **3.077.005 Ft**, azaz Hárommillió–hetvenhétezer–öt forint,
  - a lábon álló fa mennyiségének ellenértéke **7.179.675 Ft**, azaz Hétmillió–egyszázhetvenkilencezer–hatszázhetvenöt forint; míg
- az Ingatlan2-t vételára **55.679.120 Ft**, azaz Ötvenötmillió–hatszázhetvenkilencezer–egyszázhúsz forint, melyből
  - a földterület ellenértéke **16.703.735 Ft**, azaz Tizenhatmillió–hétszázháromezer–hétszázharmincöt forint,
  - a lábon álló fa mennyiségének ellenértéke **38.975.385 Ft**, azaz Harmincnyolcmillió–kilencszázhetvenötezer–háromszáznyolcvanöt forint.

Felek kijelentik, hogy a vételár meghatározása az Ingatlanok megtekintett, megismert állapotának és a helyi viszonyoknak megfelelő valós forgalmi érték alapján, Felek egyező akaratnyilvánításának megfelelően került megállapításra, így a vételár az Ingatlanok helyi viszonyoknak megfelelő forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el.

Mindezek alapján Szerződő felek jelen okirat aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi törvény (a továbbiakban: ***Ptk.***) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

[redacted]

Csillag Péter *Eladó*

[redacted]

Pósanné Kiss Mónika *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 01. napján

Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29
KASZ: 36061995

2.1) Felek akként állapodnak meg, hogy Vevő az Ingatlanok egybefoglalt vételárát – mindösszesen **180.000 EUR**, azaz Egyszáznyolcvanezer Euro összeget **Euroban** – legkésőbb a jelen okirat I/2.3) pontjában hivatkozott Hatóság általi jóváhagyást követően, a Vevő tulajdonszerzését engedélyező záradékolt Adásvételi szerződés okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételét követő 10 napon belül fizeti meg az Eladónak, az Eladó által külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatározott bankszámlaszámra történő **banki utalással**, amennyiben az Eladó igazolta, hogy az Ingatlanok (a jelen okiratban hivatkozott vezetékjogokon túlmenően) továbbra is tehermentesek, továbbá azokon a szerződéskötés kori állapothoz képest változás nem következett be, melyet a felek közös bejárás során állapítanak meg. Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámlaszámra történő utalást saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésként ismeri el.

2.2) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő az egybefoglalt vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének a megadott határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó jogosult a jelen szerződéstől a Ptk. 6:154.§ (2) bekezdés a) pontja alapján – további póthatáridő tűzése és az érdekmúlás igazolása nélkül – a Vevőnek címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal **elállni**, mely elállás a szerződést felbontja.

Felek megállapodása alapján az elállási nyilatkozatot a Vevőnek a jelen okiratban megjelölt lakcímére kell ajánlott tértivevényes postai küldeményként kézbesíteni. Felek megállapodása alapján a postára adástól számított 5. (ötödik) munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha az „címzett ismeretlen", „ismeretlen helyre költözött", „nem kereste" vagy az „átvételt megtagadta" jelzéssel érkezik vissza az feladó címére.

Egyéb esetben a küldemény (a posta szabályszerű kézbesítésével) a vonatkozó tértivevényen átvételi napként feltüntetett napon minősül kézbesítettnek. Az elállásnak a Vevő részére történt kézbesítését követően az Eladó jogosult az Ingatlanokat harmadik személy részére értékesíteni.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁST ÉRINTŐ KÉRDÉSEK, NYILATKOZATOK

1.1) Eladó az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát – a Ptk. 6:216. § (1)–(3) bekezdésére figyelemmel – az egybefoglalt vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.

Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartam alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó és Vevő közösen kérik a Szabolcs–Szatmár–Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.-t (a továbbiakban: ***Földhivatali Osztály***), hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: ***Inytv.***) 48.§ (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormány rendelet (a továbbiakban: ***Inytv. vhr.***) 45.§-ában foglaltak alapján az Ingatlanok tulajdoni lapjára, azaz

- a **Nyírmihályi külterület 064/11 hrsz-ú** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, valamint
- a **Nyírmihályi külterület 064/12 hrsz-ú** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára

vonatkozóan a **tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be a Vevő, mint jogosult javára, legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem Ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 30 napos határidő elteltéig, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a szerződő felek **feltétel nélküli és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Inytv. 18. § (2) bekezdése alapján a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időpontnak jelen esetben a bejegyzés iránt benyújtott kérelem Ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontját kell tekinteni.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joggal** kapcsolatosan arról, hogy

- annak bejegyzése esetén az Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az Ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,
- a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 30 nap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával;
- a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az Ingatlanügyi hatóság az Ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli,
- a tulajdonjog megszerzésekor a Vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni,
- a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

Felek kérik a Földhivatali Osztályt, hogy az Inytv. 48. § (1) bekezdése a) pontja alapján a vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog–fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 30 nap elteltével törölje az ingatlan–nyilvántartásból.

1.2) Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg az okiratszerkesztő ügyvédnél okirati letétbe helyezi azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan a Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjoga „adásvétel" jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba minden tehertől mentesen, Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának egyidejű törlésével (a továbbiakban: ***Bejegyzési Engedély***).

[redacted]

Csillag Péter *Eladó*

[redacted]

Pósáné Kiss Mónika *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 01. napján

Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

Dr. Iglódi Enikő ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/37[redacted]
Adószám: 500[redacted]

Felek rögzítik, miszerint Eladó a Bejegyzési Engedély 3 (három) eredeti példányát a jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél. A Bejegyzési engedélyt a letétkezelő ügyvéd azt követő 5 munkanapon belül akkor jogosult és egyben köteles az Földhivatali Osztály felé kiadni, amennyiben az Ingatlanok mindösszesen **180.000 EUR**, azaz Egyszáznyolcvanezer Euro összegű egybefoglalt vételárának az Eladó részére történő megfizetését akár az Eladó, akár a Vevő – az Eladó legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismerő nyilatkozatával vagy Vevő bankszámlájának vételárral történő megterhelését igazoló okirattal (terhelési igazolással vagy teljesítést igazoló bankszámlakivonattal) – igazolják részére.

1.3) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetésének a tényéről haladéktalanul, de legkésőbb a vételár megfizetését követő napon tájékoztatja a letétkezelő ügyvédet a driglodieniko@gmail.com e-mail címre küldött elektronikus levélben a Bejegyzési engedély letétből történő kiadása érdekében.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését a Vevő saját maga is jogosult igazolni az eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a Bejegyzési engedély benyújtására.

1.4) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a teljes egybefoglalt vételár megfizetésre kerül, úgy a Bejegyzési engedély kiadása nem tagadható meg a letétkezelő ügyvéd által.

Szerződő felek megállapodása alapján, amennyiben az Adásvételi szerződés nem menne teljesedésbe, úgy a letétkezelő ügyvéd köteles a Bejegyzési engedély valamennyi eredeti példányát visszaadni Eladó részére.

2) Felek kijelentik, hogy cselekvőképes nagykorú **magyar állampolgárok**, valamint ügyletkötési képességük korlátozás alá nem esik, mivel nem állnak cselekvőképességet teljesen vagy részlegesen korlátozó jogerős bírói ítélet hatálya alatt és ügyeik viteléhez szükséges belátási képességgel is teljes mértékben rendelkeznek.

3) Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásban **földműveskén**t regisztrált belföldi természetes személy (a Debreceni Járási Földhivatal által történő bejegyző határozat száma: 513.300/3/2014.11.14.) és nyilvántartásból való törlési eljárás vele szemben nincs folyamatban;
- részarány–tulajdonnal nem rendelkezik;
- tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és haszonélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot;
- az Ingatlanok vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdésének e) pontjában meghatározott jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mint olyan legalább 1 éve őstermelők családi gazdaságának tagja (ŐCSG–00075019) földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye és mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (Nyíracsádon) van, amelynek közigazgatási határa a Föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- 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 Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokon esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj–, vagy egyéb tartozása;
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a birtokában álló Föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az Ingatlanügyi hatóság – az Adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

IV. SZAVATOSSÁG, BIRTOKBAADÁS, EGYEBEK

1) Eladó (a jelen okiratban meghatározott vezetékjogokon túlmenően) szavatosságot vállal az Ingatlanok per–, teher és igénymentességéért. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokat semmilyen használati, haszonbérleti–, bérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, Ingatlan–nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozásuk nincs. Eladó szavatolja, hogy 3. személynek nincs az Ingatlanokon olyan joga, illetve nincs olyan körülmény, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklási, használati vagy rendelkezési jogát korlátozza vagy akadályozza.

Csillag Péter *Eladó*

Pósánné Kiss Mónika *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 01. napján
Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061998) ügyvéd

Dr. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-20

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanokra harmadik személy nem jegyeztet be olyan jogot, mely a Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, ellenkező esetben felek a Vevő elállási jogát kötik ki.

2) Vevő az Ingatlanok birtokába – a vételár megfizetésének feltételével – **2027. április hó 15. napján** lép, mely időponttól kezdődően húzza az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és kárveszélyét.

3.1) A jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket Vevő viseli.

Felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó és a visszterhes vagyonátruházási illeték bevallási– és fizetési kötelezettségekre, a mentesülés feltételeire, a kedvezmények igénybevételére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket tudomásul veszik, abban **önállóan** járnak el.

3.2) Eladó tudomással bír azon körülményről, hogy az Ingatlanok általa történő megszerzését követően több, mint 5 év telt el, így az Ingatlanok értékesítését követően személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: ***Szja***) 62. § (4) bekezdés 5) pontjára tekintettel – nem keletkezik.

3.3) Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: ***Itv.***) 26.§ (1) bekezdés p) pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően kijelenti, hogy **földművesnek** minősül.

Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig

a) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést, a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét, valamint a termőföld tulajdonjogának, vagyoni értékű jogának az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szerinti gazdaságátadási szerződés alapján megvalósuló átadását, továbbá a földön fennálló a tulajdonjognak, vagyoni értékű jognak a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlan jogosultjai adatainak Ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti bekebelezés következtében történő megszűnését –,
b) a termőföldön vagyoni értékű jogot {az Itv. 102. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt rendelkezés szerint értve ezalatt (többek között) a földhasználatot, a haszonélvezeti jogot, valamint a használat jogát} nem alapít –,
c) a termőföldet mező–, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő a fentiekre tekintettel kéri a visszterhes vagyonátruházási illeték mentességének megállapítását.

4.1) Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratszerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Szerződő felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen szerződés a hivatkozott szabályzat 15) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.

Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány, valamint adóigazolvány alapján történt.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésben rögzített azon kötelezettségéről, mely szerint ellenjegyző ügyvédként azon természetes személy vonatkozásában, akit nem ismer, vagy akinek a személyazonosságát illetően kétsége merül fel – közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt – köteles a személyi adat- és lakcímnyilvántartást megkeresni a részére bemutatott okmányok nyilvántartási adatokkal való egyezőségének, érvényességének és azok hitelességének megállapítása céljából.

Okiratszerkesztő ügyvéd, mint adatkezelő nyilatkozik egyúttal arról, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletben foglaltakkal összhangban kezeli a felek személyes adatait, az érintetteknek adott tájékoztatásban megjelölt jogalap szerint. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatóját az eljáró ügyvéd a rendelkezésükre bocsátotta.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt–ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek a Pmt. 8. § (1) bekezdés előírásainak megfelelően kijelentik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el.

Felek elismerik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatást kaptak a fenti jogügylettel kapcsolatosan.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, tudatában vannak jelen okiratba foglalt nyilatkozataik joghatásaival, és ezek ismeretében írják alá jelen szerződést.

Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, továbbá nem indította őket nyilatkozatuk megtételére valaminek a téves feltevése, vagy valamely várakozás, illetve, hogy senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel, vagy tisztességtelen befolyással ezen szerződés megtételére és annak aláírására.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat valós akaratukat tükrözi, és semmilyen olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely jelen okirat rendelkezéseinek teljesítését akadályozza, így jelen okiratba foglalt nyilatkozataikkal nem kötnek színlelt szerződést és nem a Szerződő felek között fennálló valamilyen más szerződést kívánják leplezni.

[redacted]

Csillag Péter *Eladó*

[redacted]

Pósánné Kiss Mónika *Vevő*

Készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2026. október hó 01. napján

Dr. Iglódi Enikő (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) ügyvéd

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
adószám: 50066380-1-29

4.2) Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Feleket az alábbiakról tájékoztatja, akik ezen kioktatást jelen jogügylet vonatkozásában tudomásul veszik:

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a Földforgalmi törvényben, valamint a mező– és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összegfüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: ***Fétv.***) foglalt rendelkezésekről, külön felhívta a figyelmüket a Fölforgalmi 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 Felek figyelmét arra, hogy a hatósági eljárás eredményeként más elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe léphet.

Tájékoztatta továbbá a Feleket a hatósági engedélyezési eljárásról, és arról, hogy a Hatóság döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.

Felhívta a Szerződő felek figyelmét arra is, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyásának folyamata a fentiek alapján előre kiszámíthatatlanul hosszú időt (több hónapot) vehet igénybe, mely határidő a vonatkozó törvények rendelkezései szerint meghosszabbodhat, és a Hatóság határozatával szemben bírósági jogorvoslatnak is helye van, mely az eljárás határidejét tovább növelheti. Ezáltal az eljárás ideje alatt mind a Felek személyében, élethelyzetében, mind az Ingatlanok terheiben és állapotában kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a Szerződő felek maguk viselik.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokra az eljárás folyamata alatt is jegyezhetők be terhek és tények, melyek a Vevő tulajdonszerzését esetlegesen korlátozhatják vagy lehetetlenné tehetik.

Felek között a jelen szerződés záradékolásának időpontjáig függő jogi helyzet áll fenn.

Felek a fenti tájékoztatás és figyelemfelhívás ismeretében tették meg jelen szerződési nyilatkozataikat.

5) Felek megbízást adnak **Dr. Iglódi Enikő** ügyvédnek jelen okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a hatósági eljárás során a Hatóság előtti képviselet ellátására, azzal, hogy jelen hatósági jóváhagyáshoz kötött Adásvételi szerződés bejegyzés alapjául akkor szolgálhat, ha annak eredeti példányán szerepel a Hatóság jóváhagyásáról szóló záradék.

Jelen szerződés jóváhagyását követően a Hatóság az Adásvételi szerződés két eredeti példányát a jóváhagyó záradékkal együtt küldi meg a szerző fél részére.

Felek tudomásul veszik, hogy a záradékolt Adásvételi szerződések kézhezvételét követően jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd nyújtja be az Földhivatali Osztályhoz, melynek során Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák az ügyvédet, hogy nevükben és képviseletükben eljárva őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje mind az Eladó kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának a törlése, mind a Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának a bejegyzése során, amely megbízás és meghatalmazás a Vevő kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonjogának a bejegyzésével ér véget.

Jelen meghatalmazás kiterjed tehát többek között a Bejegyzési engedély ingatlan-nyilvántartási benyújtására is, valamint az állami adóhatóság által megkívánt B400E adatlap elektronikus kitöltésére és beküldésére is azzal, hogy a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási eljárásra, valamint az illetékkiszabási eljárásban hozott közbenső intézkedések, döntések átvételére.

Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a jelen pont szerinti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

6) Felek tudomásul vették, jelen okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályokról, különösen jelen szerződés hatósági jóváhagyásának hiányáról és annak jogi következményeiről azzal, hogy a Felek büntető– és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyintéző ügyvéd által részletesen rögzítetteket jóhiszeműen, valamint egyező és valós akaratuk által adták elő.

7) Jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a Fétv., a Ptk., az Itv., az Szja., és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen okiratot elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, helybenhagyólag aláírták, saját példányaikat átvették.

Kelt: Debrecen, 2026. október hó 01. napján

[redacted]

Csillag Péter *Eladó*

[redacted]

Pósánné Kiss Mónika *Vevő*

Alulírott Dr. Iglódi Enikő ügyvéd (4027 Debrecen, Nyár u. 9. fsz. 3. szám; kamarai nyilvántartási szám: 36061995) jelen okiratot Debrecenben, 2026. október hó 01. napján készítettem és ellenjegyzem.

DR. IGLÓDI ENIKŐ ügyvéd
4027 Debrecen, Nyár u. 9. fszt. 3.
Tel.: 06-70/372-9199
Adószám: 50066380-1-29

Körmendi postai portalon való kifüggesztés napja: 2026.11.11.
Közlés kezdő napja: 2026.11.12
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.11.
A jogi jelet határidő határidő nyitva álló határidő jogerő.