A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MÁSOLAT KÉSZÍTŐ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ ERETTI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
BÉKÉSI VÁSZTI TERÉZIA 2026.11.19. 13:55:40
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZÁMLEVÉL: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Földhivatali Főosztály Szeghalom
Kelt: Dátuma: 2026-11-16 nap
Iktatószám: FŐOSZ/3276/2026 Melléklet:

TERMŐFÖLD-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Murvai Istvánné** (születési név: születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: személyazonosító igazolvány szám állampolgársága: magyar) 5530 Vésztő, Petrovics utca 1. szám alatti lakos, magyar állampolgárságú eladó (a továbbiakban: ***eladó***) és másrészről

Eszlári István (születési név: Eszlári István, születési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány szám: földműves nyilvántartásba vételi bejegyző határozat száma: termelők családi gazdaságának tagja, őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: Magyar Agrár-Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: 5530 Vésztő, Damjanich utca 3. szám alatti lakos, magyar állampolgárságú vevő (a továbbiakban: ***vevő***) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Vésztő, külterület, 0264/25 hrsz** alatt nyilvántartott, összesen **1 ha 1226 m²** alapterületű és **17.34 AK** tiszta jövedelemmel rendelkező, **szántó** művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan).

2./ Az eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek. A beszerzett tulajdoni lap másolat hiteles és pontos, az tükrözi az ingatlannak a jelen szerződés aláírásának napján fennálló helyzetét, továbbá szavatolja, hogy nem léteznek olyan, általa ismert jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelmek, amelyek az ingatlan tulajdoni lapján felvezetésre nem kerültek. Az eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt semmiféle díj vagy költségtartozás nem terheli.

3./ Mindezek alapján szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megveszi a jelen szerződés 1./ pontjában részletesen körülírt ingatlant adásvétel jogcímén, a megtekintett és mindenben megismert állapotban, a kölcsönösen megállapított és kialkudott **2.050.000,- azaz Kétmillió-ötvenezer forint** vételár ellenében.

4./ Felek rögzítik, hogy a vételárat értékarányosnak fogadják el, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.

5./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a szerződés 3./ pontjában meghatározott vételár teljes összegét a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megindított banki átutalással fizeti meg az eladó részére, a Murvai Istvánné nevén az OTP Banknál vezetett **11773339-49118036** számú bankszámlára történő átutalás útján.

6./ Az eladó a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a vevő által a szerződés 3./ pontjában meghatározott vételár összege részére teljes egészében és hiánytalanul megfizetésre került. Az eladó kijelenti, hogy a vételár teljes körű kiegyenlítésére való tekintettel a vevővel szemben jelen jogügyletből adódóan semminemű további vételár követelése nincs.

7./ Arra a nem várt esetre, amennyiben a vevőt sorrendben megelőző más elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezne, úgy a megfizetett vételár vonatkozásában az eladó és a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jogügyletet jóváhagyó döntéséről történő tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül kötelesek egymással elszámolni.

8./ Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság az Ő minden további megkérdezése nélkül a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén és az egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze az adásvételi szerződés tárgyát képező, jelen szerződés 1./ pontjában feltüntetett ingatlanra, továbbá hogy ezzel egyidejűleg az 1./ pontban részletesen körülírt és meghatározott ingatlan vonatkozásában fennálló tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

9./ A vevő a jelen szerződés aláírásával is kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy tulajdonjogát az adásvételi szerződés tárgyát képező, jelen szerződés 1./ pontjában feltüntetett ingatlanra adásvétel jogcímén és az egész ingatlanhoz viszonyítottan 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

10./ Az eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján tájékoztatja a vevőt arról, hogy **a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, az ingatlan nem áll harmadik személy használatában.** A vevő a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába a jelen szerződés aláírása napján lép és ezen időponttól kezdődően húzza az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint viseli a k[illegible]

Dr. Petri [illegible] a ügyvéd
5500 Békéscsaba, Luti [illegible]
Kamarai azonosító [illegible]
2 em 21
[illegible] 24

Murvai István
eladó

Eszlári István
vevő

Dr. Petry Béla
ügyvéd
K.ISZ: [illegible]8209

11./ A vevő kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában **elővásárlási joggal rendelkezik** a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés c) pontjában** foglaltak alapján, mint olyan földműves, aki **helyben lakó szomszédnak minősül.** A vevő kijelenti továbbá, hogy **más elővásárlásra jogosultakkal azonos rangsor kialakulásának esetén** a Földforgalmi törvény **18. § (4) bekezdés a) pontja** szerinti rangsor illet meg, mint **őstermelők családi gazdaságának tagját**, továbbá hogy a **Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja szerinti legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.** A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerinti elővásárlási joga azon alapul, hogy a tulajdonát képező Vésztő, külterület, 0264/24 hrsz-ú földterülete közvetlenül szomszédos az adásvétel tárgyát képező 1./ pont szerinti ingatlannal.

12./ A vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának a megszerzése és ezen tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése nem ütközik a Földforgalmi törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok által meghatározott szerzési korlátozásba. A vevő kijelenti, hogy **az 1./ pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot,** illetve **a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. §-ban meghatározottak szerinti birtokmaximumot.**

13./ A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

14./ A vevő kijelenti, 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.**

15./ A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása**, továbbá kijelenti, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

16./ A vevő kijelenti, hogy **földművesnek minősül és megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek.**

17./ Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok és ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

18./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget a vevő viseli.

19./ A vevő tudomással bír arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Az előbbiekre tekintettel a vevő kéri ezen jogszabályhely szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglaltak teljesítését vállalja.

20./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben állapítja meg a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, melynek keretében az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a hirdetményi úton közlés lebonyolítása érdekében. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy tudomással bírnak a Földforgalmi törvénynek az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos rendelkezéséről (Földforgalmi törvény 21.§ - 30.§).

21./ Szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák és meghatalmazzák dr. Petri Béla, 5600 Békéscsaba, Luther utca 12. 2. em. 214. szám alatti székhelyű ügyvédet (Kamarai azonosító száma: 36078209) a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással és teljes körű képviselettel az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem aláírására kiterjedően, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a tulajdonjog bejegyzése érdekében az okiratnak az illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásával, továbbá azzal, hogy Őket a jogügylettel kapcsolatosan az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje, ezzel összefüggésben mindenfajta eljárási cselekményt, illetve jognyilatkozatot megtegyen. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-vagyonszerzés adatainak a Nemzeti Adó-és Vámhivatal részére történő bejelentésére is. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével igazoltan elfogadja.

Murvai Istvánné
eladó

Eszlári István
vevő

Dr. Petri Béla
ügyvéd
KASZ: 36078209

Dr. Petri Béla ügyvéd
5600 Békéscsaba, Luther utca 12. 2. em. 214.
Kamarai azonosító szám: 36078209
Adószám: 5952[illegible]-2-24

22./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és a 10/2019. (VI.24.) MÜK szabályzat alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd személyes adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó ügyvédi megbízás körében kezelje. Szerződő felek azonosítását eljáró ügyvéd elvégezte, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Szerződő felek adatai a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB-rendszer) való adatlekérés útján is ellenőrzésre kerültek. Felek jelen szerződésben foglaltakat egyúttal tényvázlatnak is tekintik, és kijelentik, hogy jelen okirat szerződéses akaratukat teljes egészében, az általuk előadottak szerint tartalmazza.

23./ Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján települési önkormányzat rendelettel elővásárlási jogot nem állapított. Felek rögzítik továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

24./ Jelen szerződésben részletesen nem szabályozott, de jelen szerződéssel kapcsolatos kérdések tekintetében a hatályos magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Felek a jelen szerződést elolvasást és megértést követően, mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, bármilyen kényszertől vagy fenyegetéstől mentesen, szabad akaratukból, helybenhagyólag, részletes kioktatást követően írták alá. Felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy aláírás előtt a szerződés valamennyi pontját – erre irányuló kifejezett felhívást követően – elolvasták, valamint, hogy a szerződés eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Vésztő, 2026. november 16.

[illegible]
eladó

Eszlári István
vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Vésztő, 2026. november 16.

Dr. [illegible] Béla ügyvéd
[illegible] utca 12. 2. em. 214.
Kamarai azonosító szám: 36078209

Dr. Petri Béla
Ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36078209

ZÁRADÉK

Az adásvételi szerződés elektronikus közzététele megtörtént.
A közzététel napja: 2026. 11. 23.
A közlés első napja: 2026. 11. 24.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja (e határidő jogvesztő!): 2026. 12. 28.
A levétel napja:

Vésztő..... PH: .....
aláírás