

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött *egyrésztől* Molnár Róbert Ferenc

4515 Kék, Petőfi utca 6. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint eladó és Oroszi Lászlóné :

4515 Kék, Petőfi utca 6. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint eladó (a továbbiakban együttesen: eladók); *másrésztől* Szanyi Csaba :

4405 Nyíregyháza, Szánkó utca 48. szám alatti lakos (mely egyben értesítési címe is), mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1., Szerződő felek rögzítik, hogy eladók tulajdonát képezi fejenként 3532/7842-ed, 3532/7842-ed, összesen 7064/7842-ed arányban a Kék külterület 029/18 hrsz-ú, 89532 m<sup>2</sup> területű, 78,42 AK értékű, „szántó” művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III/8. részének tanúsága szerint néhai Sipos Imréné (sz. Borsi Erzsébet, 1928., an: Izsák Erzsébet) 4515 Kék, Petőfi Sándor utca 6. szám alatti lakos javára bejegyzett özvegyi jog terheli eladók tulajdoni hányadát, továbbá a III/9. rész tanúsága szerint az Opus Titász Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli az Ingatlant. Eladók akként nyilatkoznak, hogy **özvegyi jogosult elhunyt**, erre tekintettel **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak** és kéri az ingatlanügyi hatóságot, hogy Sipos Imréné özvegyi joga kerüljön törlésre az ingatlan-nyilvántartásból. Egyebekben az Ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, melyért eladók szavatolnak. Felek rögzítik és eladók akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2., A fentieket követően eladók **eladják**, vevő **megvásárolja** az 1. pontban megjelölt Ingatlanban az eladók tulajdonát képező 7064/7842-ed tulajdoni hányadot **tehermentesen**, a kölcsönösen kialakított és megállapított összesen **20.162.396,-Ft**, azaz húszmillió-százhatvankettőezer-háromszázkilencvenhat forint vételárért. Felek rögzítik, hogy a teljes vételárból eladókat tulajdoni hányaduk arányában fejenként 10.081.198,-Ft vételárrész illeti meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon **ültetvény, felépítmény és agrotechnikai létesítmény nincs**. Felek kijelentik, hogy a vételárat értékarányosnak tekintik, melyre tekintettel a jelen szerződés és a szerződéses vételár vonatkozásában a feltűnően nagy értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását kizárják (2013. évi V. tv. 6:98.§ (2) bekezdés), tehát feltűnő értékaránytalanság jogcímén egyik fél sem támaszthat a jövőben a másik féllel szemben semminemű követelést.

3., Vevő vállalja, hogy a teljes vételárat **legkésőbb** a jelen szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló **határozat** kézhezvételét követő **8 munkanapon belül átutalással megfizeti** Oroszi Lászlóné és Molnár Róbert Ferenc eladók közös tulajdonú OTP Bank Nyrt. által vezetett ) számú számlájára. Eladók a megjelölt számlaszámra történő átutalást szerződésszerű és a saját kezeikhez történő teljesítésként fogadják el.

4., A teljes vételár kiegyenlítéséig eladók tulajdonjogukat fenntartják, viszont eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a külön íven szövegezett, a vevő 7064/7842-ed arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Kovács Zoltán ügyvédnél 4 eredeti példányban **ügyvédi letétbe helyezik**. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az ügyvéd az általuk megadott a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő jognyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár kiegyenlítéséről való hitelt érdemlő tudomásszerzését és a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően haladéktalanul, de legkésőbb az erről történő hitelt érdemlő tudomásszerzését követő 3 munkanapon belül köteles az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Jelen szerződés aláírásával eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlan 7064/7842-ed tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Szanyi Csaba vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5., Szerződő felek kijelentik, hogy **cselekvőképes magyar állampolgárok**, melynek alapján ingatlanszerzési, továbbá elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **birtokbaadása** a teljes vételár kiegyenlítését követő 1 munkanapon belül valósul meg. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az eladók és a vevő kijelentik, hogy a történelmi bázis jogosultságról szóló 106/2007. (IX.24.) számú FVM rendelet alapján eladók fenti Ingattalannal együtt az ahhoz tartozó történelmi bázisjogosultságot is átruházzák vevő részére. Alulírott vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jogosult vagyok megszerezni. Alulírott vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonomban és hasznélvezetemben lévő termőföldek területnagysága a földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt rendelkezések szerinti **földszerzési- és birtokmaximumot nem haladja meg**.

Molnár Róbert Ferenc eladó

Oroszi Lászlóné eladó

Szanyi Csaba vevő

Dr. Kovács Zoltán ügyvéd

Kovács Zoltán  
Ügyvéd  
4400 Nyíregyháza, Dózsa György út 10. fsz/2  
Telefon: 06-30/801111

6., Felek rögzítik, vevő pedig kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: földforgalmi törvény) 18.§ (1) e) pontja és 18.§ (4) a) pontja alapján elővásárlási joga áll fenn, mivel vevő olyan földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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, továbbá legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja. A földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben előírt kötelezettségre tekintettel alulírott vevő vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom. Alulírott vevő nyilatkozom, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom. Vevő akként nyilatkozom, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. Vevő kijelenti, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződésben foglalt tulajdonjog átruházás tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre a földforgalmi törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. Vevő akként nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

7., Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtás és a hatósági jóváhagyás iránti eljárás során (különös tekintettel a hatósági jóváhagyó határozat átvételére) és Szanyi Csaba vevő, továbbá eladók az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával is megbízzák és Dr. Kovács Zoltán (kamarai azonosító száma: 36063877) 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz.2. szám alatti székhelyű egyéni ügyvédet, mely megbízást és meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az eladókat kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási (Szja.), míg a vevőt a visszerthes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Vagyonserző megbízza és meghatalmazza eljáró ügyvédet a képviselőjében történő B400E nyomtatvány adóhatósághoz történő elektronikus benyújtásával. A jelen szerződés, mint okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével felmerülő megbízási díjat (120.000,-Ft+áfa, azaz bruttó 127.000,-Ft) vevő viseli, melyet vevő legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 naptári napon belül fizet meg eljáró ügyvédnek. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy vevő tulajdonjogának földhivatalban történő átvezetését követően kötelező a földhasználat változásának bejelentése is. Felek a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan nozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd, a Felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze, illetőleg igazolványaikról és hatósági igazolásaikról fénymásolatot készítsen, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. Felek, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§ (6) bekezdésére figyelemmel megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből és az ügyvédi megbízásból fakadó, okiratszerkesztő ügyvédre háruló kötelezettség megszegése esetén az okiratszerkesztő ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét és az így okozott kár mértékét a megbízott ügyvéd kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összege, tizenötmillió forint erejéig korlátozzák. Felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak és megbízási szerződésnek is tekintik. Szerződő felek a jelen szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és közös értelmezés után helybenhagyólag írták alá.

Nyíregyháza, 2026.06.04.

.....  
Molnár Róbert Ferenc, eladó

.....  
Oroszi Lászlóné, eladó

.....  
Szanyi Csaba, vevő

Szerkesztettem ellenjegyzem:  
Nyíregyháza, 2026.06.04.

Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd

KASZ: 36063877, 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.

Kormányzati portálon közzététel: 2026.06.18.  
Közlés kezdő napja: 2026.06.19.  
Eldönkéntben jogyhathozat megtételére  
nyitradó határidő utolsó napja:  
2026.07.20. E határidő jogvesztő.  
Kérelmél napja: 2026.07.21.

4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 10. fsz. 2.  
Dr. Kovács Zoltán, ügyvéd  
Tételezési díj: 120.000,- Ft + ÁFA  
Tel: 06-30-36063877

Szabolcs-Szatmár és Somogy Megyei Bíróság  
10. sz. 2.  
2023 JUN 10.  
512.524  
Előszám: 120.000,- Ft + ÁFA