

A kormányzati portálon történő közzététel napja:
20. 85. 11. 18. A jognyilatkozat megtételére
nyitva álló határidő első napja: 20. 85. 11. 19.
utolsó napja: 20. 85. 12. 18. E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 20.



1

Mezőgazdasági föld átruházására kötött egységes okiratba foglalt adásvételi szerződés

mely létrejött:

-egyrészi:

Boros Tihamér, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím:

tart. hely: 3994 Bózsza, Lónyay út 1.

magyar állampolgár, sorsszám: II/155, tul. hányad: 1440/86076, **eladó I.**

Palágyi András Ferenc, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Bózsza, Esze Tamás út 49.

magyar állampolgár, sorsszám: II/80, II/108., tul. hányad: 2880/86076, **eladó II.**

Szigeti Eszter Réka, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3519 Miskolc, Baghy Gyula utca 8.

magyar állampolgár, sorsszám: II/160, II/170, tul. hányad: 3006/86076, **eladó III.**

képviseli meghatalmazás alapján:

Dr. Szigeti Jenő Zsolt, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3519. Miskolc, Baghy Gyula utca 8.

magyar állampolgár meghatalmazott

Kutsera István, születési neve:

(neve a tulajdoni lapon:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Bózsza, Esze Tamás út 36.

magyar állampolgár, sorszáma: II/83, tul. hányad: 720/86076, **eladó IV.**

Espán Gyula Tibor, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3980 Sátoraljaújhely, Májuskút utca 32.

magyar állampolgár, sorsszám: II/121., tul. hányad: 480/86076, **eladó V.**

Espán János, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3994 Pálháza, Árpád utca 11.

magyar állampolgár, sorsszám: II/123, tul. hányad: 480/86076, **eladó VI.**

Kiss Ernő Árpádné, születési neve:

szül. hely, idő:

nyja neve:

szem. az. jele:

adóaz. jele:

lakóhely és értesítési cím:

tart. hely: 1027 Budapest, Fazekas utca 27. fsz. 3. ajtó

magyar állampolgár, II/49., tul. hányad: 1404/86076, **eladó VII.**

Iván Róbert, születési neve:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szem. az. jele:

z. jele:

lakóhely és értesítési cím: 3895 Gönc, Dózsa György utca 32.

magyar állampolgár, sorsszám: II/127, tul. hányad: 1440/86076, **eladó VIII. továbbiakban eladók**

A kifüggesztés nem minősül
a szerződés közlésének!

- másrészről: **Molnárné Farkas Enikő** születési neve:
 Szül. hely, idő: anyja neve:
 Szem. az. jele: adóaz. jele:
 lakóhely és értesítési cím: 2600. Vác, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 4 szám alatti lakos
 MVH reg. száma: 1005261727
 FELIR azonosító: AA2194365, NEBIH tev. azonosító: NEBIH1035562451
 Földműves nyt. határozat száma: 510279/2015.04.08. Sátoraljaújhelyi Járási Földhivatal
 magyar állampolgár, **vevő**, a továbbiakban **vevő**

között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a jelen okiratba foglalt tartalmú vételi ajánlatot tette Eladóknak, melyet Eladók teljes egészében elfogadtak.

I. Az ingatlan adatai

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladók a fejrészben rögzített tulajdoni illetőséggel (összesen: 11850/86076) rendelkeznek a **Bózsza külterület 015/5. hrsz.** alatt felvett „erdő” művelési ágú, összesen 14 ha 0595 m² területű, 23,9 AK értékű a Zempléni Tájképző Körzet területén található, Natura 2000 terület jogi jellegű ingatlanok az alábbiak szerint:

Név (tulajdonos):	Tul. hányad:	Vételár:
Boros Tihamér	1440/86076	2.352.100,- Ft
Palágyi András Ferenc	2880/86076	4.704.200,- Ft
Szigeti Eszter Réka	3006/86076	4.910.000,- Ft
Kutsera István	720/86076	1.176.100,- Ft
Espán Gyula Tibor	480/86076	784.100,- Ft
Espán János	480/86076	784.100,- Ft
Kiss Ernő Árpádné	1404/86076	2.293.300,- Ft
Iván Róbert	1440/86076	2.352.100,- Ft
összesen:	11850/86076	19.356.000,- Ft

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlan további jogi jellege: bányatelek.

Szerződő felek a földforgalmi törvény 15/A.§.-a alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlan illetőségeket a Nagybózsai I. számú Erdőbirtokossági Társulat használja társulati használat alapján 2025.06.02-től határozatlan időre. Az erdőbirtokossági társulati használatot meghaladóan az átruházásra kerülő ingatlanokat hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés, valamint többtelehasználati megállapodás nem érinti. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fennálló erdőbirtokossági társulati használatot a társulattal legkésőbb 2026. május 31-ig megszüntetik.

Szerződő felek a földforgalmi törvény 8/A.§. (3) bekezdés alapján rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs.

II. Vételár és fizetési feltételek

2. Eladók eladják, a vevő pedig teljes egészében, ismert, megtekintett állapotban megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlan tulajdoni illetőségeket (a hozzá tartozó társulati érdekeltséggel együtt) mindösszesen **19.356.000,- Ft**, azaz **tizenkilencmillió-háromszázötvenhatezer forintért**, az 1. pontban meghatározott bontás szerint.

A felek kijelentik, hogy a szerződéskötéskori forgalmi és értékviszonyok és a jogügylet jellegéből fakadó sajátosságok alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása helyesen történt meg.

3. A 2. pont szerinti vételárát a vevő 2025. november 30-ig egyösszegben megfizeti a jelen szerződést készítő és ellenjegyző dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina egyéni ügyvéd OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734138-22070915 számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalással, melynek megtörténtéről eljáró ügyvéd letéti igazolást ad ki. Eladók kifejezetten kérik és hozzájárulnak a vételár ezen módon történő megfizetéséhez, az ügyvédi letéti számlára történő átutalást saját kezükhöz történő megfizetesként ismerik el.

Szerződő felek arra hatalmazták fel eljáró ügyvédet, hogy a letétbe helyezett vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi (hatósági) jóváhagyását követő 15 munkanapon belül fizesse ki eladók részére az 1. pontban meghatározott bontás szerint.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadná, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv nem lehetővé teszi a jóvá az adásvételi szerződést, úgy eljáró ügyvéd a letétbe helyezett vételárat haladéktalanul köteles jelen szerződés szerinti vevő (letevő) részére visszafizetni. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést nem a szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá, úgy a helyébe lépő vevő is jelen pontban foglalt módon köteles a vételárat teljesíteni.

III. Tulajdonjog bejegyzés

4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 eredeti példányban dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina eljáró ügyvédnél (3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36085148) letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatukat – melyben eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Bózsza külterület 015/5. hrsz. alatti ingatlan 11850/86076 tulajdoni hányadára a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön adásvétel jogcímén, az **eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett**. A bejegyzési engedélyt eljáró ügyvéd akkor jogosult és köteles felhasználni az illetékes földhivatali osztály előtt, amikor a 2. pont szerinti vételár kifizetése eladók részére az ügyvédi letétből maradéktalanul megtörtént. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződés alapján történő tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez **hatósági jóváhagyás szükséges**.

IV. Birtokátruházás

5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő legkésőbb 2026. május 31. napjáig lép az ingatlan illetőségek birtokába, e naptól viseli az ingatlan illetőségek költségeit és a kárveszélyt és élvezi azok hasznait. Eladók visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel átruházott ingatlanon a szerződés aláírását követően fakitermelést nem fognak végezni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanon található faállomány a vevőt illeti meg.

6. Szerződő felek rögzítik, hogy a birtokba adás időpontjától számítottan a nemzeti vagy uniós támogatás Vevőt illeti, amennyiben azt igényli és arra jogosult.

V. Szavatosság

7. Eladók – az 1. pontban írt és megszüntetésre kerülő erdőbirtokossági társulati használaton túlmenően – szavatolnak a Vevő korlátozásmentes tulajdonjogának megszerzéséért, kijelentik, hogy az átruházásra kerülő ingatlan illetőségek per-, igény-, és tehermentesek, továbbá adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladók szavatolják azt is, hogy az ingatlan illetőségeken nincs senkinek olyan joga, mely az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre és azzal Vevőt a jogszerű birtoklás vagy használat során akadályozná, illetve korlátozná.

VI. Elővásárlásra vonatkozó rendelkezések

8. Vevő az ingatlan tulajdoni hányadokat az eladók által - a mezőgazdasági igazgatási szerv útján - az illetékes Polgármesteri Hivatal jegyzője részére átadandó és a polgármesteri hivatalban hirdetményi úton kifüggesztendő jelen egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződés közzétevése alapján vásárolja meg.

Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási joggal rendelkezik: **Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga az 1. pont szerint ingatlan tekintetében fennáll a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének e./ pontja alapján**, ugyanis vevő olyan földműves, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan 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 (mezőgazdasági üzemközpont helye: Pálháza).

Eladók kijelentik, hogy több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult közül a jelen szerződésben megjelölt vevővel kívánnak szerződést kötni. Eladók nyilatkoznak, hogy a Földforgalmi törvényben, a Polgári Törvénykönyvben, a Természet védelméről szóló törvényben, továbbá az Erdőbirtokossági Társulatról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultakon túl nincs olyan személy, akit más törvényen alapuló elővásárlási jog illetne meg.

VII. Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok

9. Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5.§ 7. pontja alapján belföldi természetes személynek, magyar állampolgárnak és e törvényhely alapján **földművesnek minősül**. Vevő kijelentik, hogy a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földet, mint földműves kívánja megszerezni.

10. Vevő jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben kijelenti, hogy a föld megszerzése esetén vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz **földhasznosítási kötelezettségének**, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra- a Fftv 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével- nem hasznosítja (Fftv.13.§.(1)bek).

11. Vevő nyilatkozik, hogy **nincs** a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**, Fftv. 14.§ /1/bek).

12. Vevő nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna (Fftv. 14.§.(2) bek).

13. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerződés közlését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság véglegesen **földvédelmi bírságot nem szabott ki** (Fftv.27.§.(2) bek.b./pontja).

14. Vevő büntetőjogi felelősségük tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvényben meghatározott földtulajdon szerzési és birtokmaximum korlátozásba (Fftv.16.§ /1/bek). Vevő kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.

15. Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződéskötéskor harmadik személy javára földhasználati jog áll fenn- a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a szerződés VII/10. pontjában vállalt kötelezettségeket vállalja és betartja.

16. Vevő kijelenti, hogy az eladókkal nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

VIII. Vegyes rendelkezések

17. A szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi azonosságukat, illetve személyi adataikat az átadásra kerülő személyazonosító igazolvány, lakcímkártya és adóigazolvány adataiból állapítsa meg, ezen dokumentumokról fénymásolatot készítsen, majd azokat az ügyiratok között megőrizze.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak személyes adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben, valamint az EU általános adatvédelmi rendeletében (GDPR) foglaltak szerinti, jelen szerződés elkészítéséhez és teljesítéséhez szükséges mértékű kezeléséhez.

18. Szerződést készítő ügyvéd tájékoztatja a szerződést megkötő feleket, hogy jelen adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét vagy jóváhagyását, melyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

19. Eladók tudomásul veszik az ügyvédi tájékoztatást a jelen szerződéssel kapcsolatos adózási jogszabályokról.

20. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést csak valamennyi fél aláírásával és ügyvédi ellenjegyzéssel, írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

21. Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonváltás bejegyzésének alapjául szolgáló okirat és egyéb jogszabályban előírt dokumentumok elkészíttetése, az ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, valamint az ügyvédi munkadíj teljes egészében Vevőt terheli.

22. Szerződést kötő felek meghatalmazzák **dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina egyéni ügyvédet** (székhelye: 3980 Sátorlajújhely, Kazinczy u. 16. szám, KASZ: 36085148) az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a B400-as adatlap illetékes adóhatóság felé történő benyújtására, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint az illetékes földhivatali osztály előtti képviselet teljes körű ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen szerződésen aláírásával és bélyegzőjével is igazol.

Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a szerződésben esetlegesen név, vagy számelírás történt, vagy helyesírási hiba, úgy azt az eljáró ügyvéd a javítás szabályai szerint javítsa.

23. Szerződő felek jelen okiratot tényvázlatként is elfogadják.

24. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú cselekvőképes természetes személyek **magyar állampolgárok**, a tulajdonjog megszerzésének, illetve szerződéskötési képességüknek törvényes akadálya nincs.

25. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést készítő ügyvédtől a teljes körű tájékoztatást megkapták az adásvétellel kapcsolatban. Jelen magánokiratba valótlán nyilatkozatot nem tettek, az eljáró ügyvédet nyilatkozataikkal nem tévesztették meg.

Jelen szerződés 15 (tizenöt), egyenként 5 (öt) számozott oldalból álló, egymással **elválaszthatatlanul összefűzött** magyar nyelvű eredeti példányban készült, amelyet előzetes kioktatás, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, –ügyvédi ellenjegyzés mellett –helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Kelt: Bózsva, 2025. október hó 18. napján

Eladók aláírása:

.....
Boros Tihamér eladó I.

.....
Palágyi András Ferenc eladó II.

.....
Szigeti Eszter Réka eladó III.
képv.: Dr. Szigeti Jenő Zsolt
meghatalmazás alapján

.....
Kutsera István eladó IV.

.....
Espán Gyula Tibor eladó V.

.....
Espán János eladó VI.

.....
Kiss Ernő Árpádné eladó VII.

.....
Iván Róbert eladó VIII.

Vevő aláírása:

.....
Molnárné Farkas Enikő vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

.....
dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
KASZ: 36085148
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.

.....
dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

Kelt: Bózsva, 2025. október hó 18. napján

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaibely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

dr. Baratiné
2018. 9. 4.

11.5.8-
munka

dr. Baratiné dr. Boda Gréta Krisztina
egyéni ügyvéd
3980 Sátoraljaibely, Kazinczy u. 16.
KASZ: 36085148

