

Közlés napja: 2026.02.20. Kifüggetlen
Dr. Timár Tünde

ügyvéd

3200 Gyöngyös, Mátrai u. 4.

Tel.: +36 20 520 1707

e-mail: dr.timartunde@gmail.com



Az elválasztásnak jogesetként
nézőre nyitva és
jogesetként határozó
letelte: 2026.03.23.
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Panyi Károlyné** (születési név: Holló Amália) születési hely, idő: Domaháza, 1950.09.15. édesanyja neve: Kisbenedek Izsméria, személyi szám: 2-500915-5599, adóazonosító jel: 8305724603, 3254 Váraszó, Kossuth Lajos út 82. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről: **Dr. Kokavecz István** (születési név: Kokavecz István) születési hely, idő: Békéscsaba, 1977.11.01., édesanyja neve: Dr Berczi Ilona, személyi szám: 1-771101-3019, adóazonosító jel: 8404813094) Lakcíme: 1141 Budapest, Mogyoródi út 189. fsz. 2., Tartózkodási hely: 1148 Budapest, Csernyus utca 78/B. 1. em. 3.szám alatti lakos, mint vevő, (a továbbiakban: **Vevő**)
között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

- ingatlan nyilvántartásban a **Váraszó külterületi 031/19.** hrsz. alatt nyilvántartott **5493 m²** nagyságú, **8.06 AK** értékű **szántó** művelési ágú termőföldingatlan **1/1** tulajdoni hányadban,
 - ingatlan nyilvántartásban a **Váraszó külterületi 031/20.** hrsz. alatt nyilvántartott **1919 m²** nagyságú, **2.99 AK** értékű **szántó** művelési ágú termőföldingatlan **1/1** tulajdoni hányadban, valamint
 - ingatlan nyilvántartásban a **Váraszó külterületi 046/4.** hrsz. alatt nyilvántartott **738 m²** nagyságú, **1.15 AK** értékű **szántó** művelési ágú termőföldingatlan **1/1** tulajdoni hányadban,
- A tulajdoni lap tanúsága szerint a **Váraszó 046/4. hrsz.** ingatlan vonatkozásában 125 m² területre gázvezeték szolgalmi jog a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.-nek, és 44 m² területre az MVM Émász Áramhálózati Kft.-nek vezetékJog van bejegyezve. Ezen kívül még az **Erdőkövesd 0110/12 hrsz.** ingatlan vonatkozásában 261 m² területre az MVM Émász Áramhálózati Kft.-nek vezetékJog van bejegyezve.
- ingatlan nyilvántartásban az **Erdőkövesd külterületi 0110/12.** hrsz. alatt nyilvántartott **5502 m²** nagyságú, **10.05 AK** értékű **szántó** művelési ágú termőföldingatlan **1/1** tulajdoni hányadban
- (továbbiakban: Ingatlanok)

Az Eladó nyilatkozik, hogy a fenti Ingatlanok vonatkozásában ő a bejelentett földhasználó.

Az Ingatlanok a fentiekben rögzítettek túlmenően minden per-, igény- és tehermentesek, melyért az Eladó szavatol. Az Eladó fentiekben túlmenően szavatol azért, hogy az Ingatlanokon a törvényes elővásárlási jogokon túlmenően harmadik személynek olyan joga nincs, mely a Vevő jogszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanokat a Vevő által megtekintett és nem kifogásolt állapotban, a kölcsönösen kialakított egybefoglalt **3.500.000.- forint** azaz **hárommillió- ötszázezer forint vételáron.**

A szerződő felek az ingatlanok értékét az alábbiak szerint állapítják meg:

- **Váraszó külterületi 031/19.** hrsz. ingatlan 1.600.000.- forint
- **Váraszó külterületi 031/20.** hrsz. ingatlan 600.000.- forint
- **Váraszó külterületi 046/4.** hrsz. ingatlan 200.000.- forint
- **Erdőkövesd külterületi 0110/12.** hrsz. ingatlan 1.100.000.- forint

A felek megállapodnak, hogy ezek az értékek a termőföld értékei, tekintettel arra, hogy szántó területek, tehát ültetvény érték nem meghatározható.

A szerződő felek jelen okirat aláírásával rögzítik, hogy azért egybefoglalt vételáron történik az 1. pontban írt termőföldek adásvétele, mert azokat az Eladó együttesen kívánja kizárólag értékesíteni, a Vevő pedig együttesen kívánja azokat megvásárolni, dologösszességként. Az egybefoglalt vételáron

Panyi Károlyné
Panyi Károlyné
eladó

Dr. Kokavecz István
vevő

Dr. Timár Tünde
Dr. Timár Tünde
3200 Gyöngyös, Mátrai út 4.
Tel.: +36-20-520-1707
ügyvéd

történő adásvételre a 2013. évi CXXII. tv. 19. § (5) b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója ba) az eladó.

A szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a vételár meghatározásánál figyelembe vették azt, hogy közülük 2 egymással szomszédos területek, valamint figyelembe vették az ingatlan elhelyezkedését kifejezetten azt, hogy belterülettel közvetlen határosak.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

- A Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg összegszerben és banki átutalással megfizet az Eladó részére 2.000.000.- forint azaz kettőmillió forintot foglalként az Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10035003 – 93489306 - 07367412 számú bankszámlájára. A szerződő felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak és egybehangzó akaratnyilatkozattal rögzítik, hogy a foglalo összege a vételárba beszámításra kerül. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.
- A Vevő jelen okirat hatósági jóváhagyását követő 5 naptári napon belül összegszerben és banki átutalással fizeti meg a fennmaradó 1.500.000.- forintot az Eladó Magyar Államkincstárnál vezetett 10035003 – 93489306 - 07367412 számú bankszámlájára.

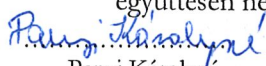
3. A szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv.-ben szabályozott elővásárlási jog tartalmáról:

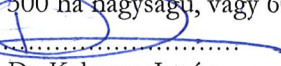
A Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § alapján elővásárlásra nem jogosult. A Vevő kijelenti azonban, hogy nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 510139/1/2022).

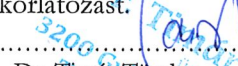
4. A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni. A felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

5. A Vevő nyilatkozik, hogy:

- Kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- A földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A 2013. évi CXXII.tv. 13.§ (2) bekezdés szerint nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át.
- Nyilatkozik, hogy az 1. pontban írt termőfölddel együtt a tulajdonában lévő termőföldek együttesen nem haladják meg a 300 ha nagyságú, vagy 6000 AK értékű korlátozást.


Panyi Károlyné
eladó


Dr. Kokavec István
vevő


Dr. Timár Tünde
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Mátrai út 4.
Tel.: +36 20 520 1707

- Továbbá 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). Nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
- Nyilatkozik továbbá arról, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a szerzést megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben és a szerző félle szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Továbbá nyilatkozik, hogy 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a értelmében részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

6. Az Eladó az ingatlant a tulajdonjog bejegyzéssel egyidejűleg adja a Vevő birtokába, aki ettől az időponttól kezdődően viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

7. Az Eladó jelen okirat aláírásával már most **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1. pontban rögzített ingatlanok vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén Váraszó 031/19. hrsz., 031/20. hrsz., 046/4. hrsz., Erdőkövesd 0110/12. hrsz. ingatlanok mindegyikére 1/1 arányban bejegyezzék** az ingatlan-nyilvántartásba, akként hogy az eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződést csak akkor nyújthatja be a Földhivatalba, amennyiben hitelt érdemlően, írásban igazolást nyert az Eladótól, hogy a Vevő a teljes vételárat megfizette részére.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár teljes összegének maradéktalan, szerződés szerű teljesítését Eladó köteles az összeg jóváírását követő 3 napon belül írásban – e-mailben- és szóban (telefonon) az ellenjegyző ügyvéd felé visszaigazolni.

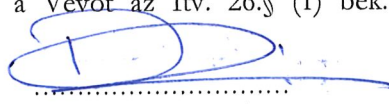
Letéteményes ügyvéd az Eladó által a vételár megfizetésére vonatkozó visszaigazolása hiányában az utolsó vételár-részlet átutalását teljesítő pénzüintézetnek az átutalás sikeres megtörténtéről adott igazolása birtokában, az utolsó vételár-részlet átutalását követően 2 banki munkanapon belül jogosult és köteles a letétbe helyezett okiratokat a letétből kiadni és benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, vagy a bejegyzési engedélyekből négy eredeti és egy másolati példányt Vevők részére kiadni.

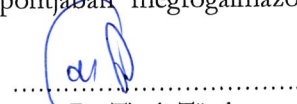
8. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával **megbízák dr. Timár Tünde ügyvéd (KASZ: 36073854, székhely: 3200 Gyöngyös, Mátrai út 4.)** az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és annak alapján a földhivatali eljárás (Vevői jog bejegyzés, Eladó tulajdonjogának törlése, Vevők tulajdonjogának bejegyzése) lebonyolításával. Jelen meghatalmazás kiterjed a B400E jelű adatlap felek képviseletében történő elektronikus úton, az ONYA rendszeren keresztül történő benyújtására is.

A felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, száméírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse. Alulírott Dr. Timár Tünde ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy **a meghatalmazást elfogadom.**

9. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában megfogalmazott illetékmentesség lehetőségéről.


Panyi Károlyné
eladó


Dr. Kokavecz István
vevő


Dr. Timár Tünde
ügyvéd

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy az illetékmentességet kéri.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá az Eladót, hogy az ingatlan átruházásából származó jövedelem, adómentes, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik.

Az eljáró ügyvéd fentiekén túlmenően az illeték- és adófizetési kötelezettségről további felvilágosítást nem ad, az adó- és illetékfizetési kötelezettséget az állami adóhatóság állapítja meg, melyet a szerződő felek jelen okirat aláírásával tudomásul vesznek.

10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült költségek közül a tulajdoni lap költségeit, az igazgatási szolgáltatási díjat, ügyvédi munkadíjat és a vagyonszerzési illetéket a Vevő viseli.

11. A szerződő felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy nagykorú, magyar állampolgárok, cselekvőképességük teljes.

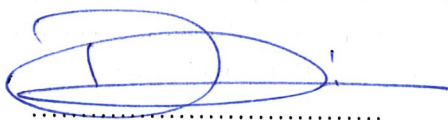
A szerződő felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak továbbá, hogy szerződésüket szabad akaratukból, minden befolyástól mentesen tették, jognyilatkozataik megtétele során tévedésben nem voltak, kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, egyben jelen okirat aláírásával jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.

A szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd felolvasta a szerződést, részükre elmagyarázta a jogügylet lényegét, valamint a szerződést ők maguk is átolvásták.

12. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek jelen, 4 oldalból álló 7 eredeti példányban készült szerződést annak az eljáró ügyvéd általi felolvasását követően közösen értelmezték, rendelkezéseit megértették, és mint akaratuknak mindenben megfelelő, helybenhagyólag és saját kezűleg aláírták, és egyben aláírásukkal elismerik jelen szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét is.

Gyöngyös, 2026. február 03.



Dr. Kokavec István
vevő



Panyi Károlyné
eladó

Ellenjegyzem:

Dr. Timár Tünde - ügyvéd

KASZ: 36073854

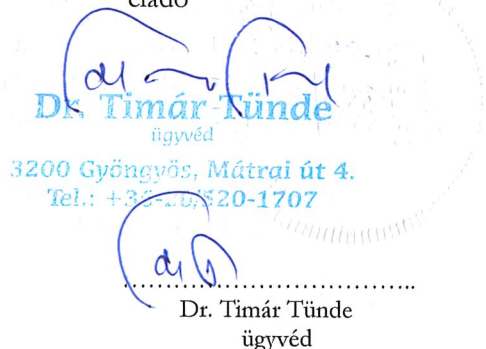
Gyöngyös, 2026. február 03.



Panyi Károlyné
eladó



Dr. Kokavec István
vevő



Dr. Timár Tünde
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Mátrai út 4.
Tel.: +36 20 520 1707