



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/19-18/2024.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.  
A határozati javaslat  
elfogadásához egyszerű többség  
szükséges.  
Név szerinti szavazást nem  
igényel.

## SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY a Képviselő testület 2024. január 25-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat termőföld elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzata 2023. augusztus 30. napján adásvételi szerződést kötött a 014/16 helyrajzi számú (a továbbiakban: Ingatlan I) és a 0132/99 helyrajzi számú (a továbbiakban: Ingatlan II, együttesen: Ingatlanok) szántó megnevezésű, árverés útján értékesített Ingatlanok vonatkozásában. Az adásvételi szerződések jelen előterjesztés 1. és 2. mellékletét képezik.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 18. §-a alapján és Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint az Ingatlanokat elővásárlási jogok terhelik.

Az Ingatlanok tekintetében az adásvételi szerződések a kormányzati portálon 2023. szeptember 12. napjától 2023. október 13. napjáig közzétételre kerültek.

Ingatlan I esetében a közététel időtartama alatt, 2023. október 2. napján dr. Kuszák Róbert (részéről került elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat benyújtásra (3. melléklet). Míg Ingatlan II esetében a közététel időtartama alatt 2023. október 2. napján dr. Kuszák Róbert (szám alatti lakos) részéről (4. melléklet) és 2023. október 4. napján Hársfalviné Sebők Ágnes (alatti lakos) részéről került elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat (5. melléklet) benyújtásra.

Ezt követően Ingatlan I vonatkozásában a Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője a 2023. október 20. napján kelt I/1654-8/2023 számú iratjegyzék mellékleteként megküldte a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az adásvételi szerződések egy eredeti, a jegyző által anonimizált és jegyzői záradékkal ellátott példányát. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) az 577.432/2023 ügyiratszámú, 2023. október 31. napján kelt végzésével (6. melléklet) megszüntette az eljárást. Indokolásában megjelölte, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésének b) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

Ingatlan II vonatkozásában is megküldte a Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője a 2023. október 20. napján kelt I/1653-8/2023 számú iratjegyzék mellékleteként a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az adásvételi szerződések egy eredeti, a jegyző által anonimizált és jegyzői záradékkal ellátott példányát. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) az 577.422/2023 ügyiratszámú, 2023. október 31. napján kelt végzésével (7. melléklet) megszüntette az eljárást. Indoklásában szintén megjelölte, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésének b) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.

Ezt követően az Ingatlan I elidegenítéssel kapcsolatos iratanyagot a 2023. december 4. napján kelt M/652-35/2023 iktatószámú levelével a Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője továbbította a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. részére, aki a 246.389/2023 ügyiratszámú, 2023. december 12. napján kelt válaszában (8. melléklet) a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. §-a szerinti tájékoztatást adta, miszerint az önkormányzat által benyújtott beadványban megjelölt jogszerzőt kell bejegyezni, tehát az önkormányzatnak kell az elővásárlási rangsort megállapítania.

A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője Ingatlan II elidegenítéssel kapcsolatos iratanyagot is továbbította 2023. december 4. napján kelt M/652-34/2023 iktatószámú levelével a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. részére, aki a 246.387/2023 ügyiratszámú, 2023. december 12. napján kelt válaszában (9. melléklet) szintén a 109/1999.(XI. 29.) FVM rendelet 75. §-a szerinti tájékoztatást adta, miszerint az önkormányzat által benyújtott beadványban megjelölt jogszerzőt kell bejegyezni, tehát az önkormányzatnak kell az elővásárlási rangsort megállapítania.

A Földforgalmi törvény 21. § (5) bekezdése értelmében az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is. A Földforgalmi törvény 21. § (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

Fenti rendelkezés értelmében mivel Hársfalviné Sebők Ágnes nem csatolta a földműves minőségét igazoló okiratot, az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. (BH 2019.2.52).

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 18. §-a és a 13. § (1) bekezdés a) pontjának ad) alpontja szerint az elővásárlási jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a szerző fél állampolgárságát.

Az Ingatlanok tekintetében a dr. László Jenővel, önkormányzatunk jogi képviselőjével történt egyeztetés során megállapításra került, hogy dr. Kuszák Róbert elővásárlási jognyilatkozata nem tartalmazza az állampolgárságát, azonban a Kúria Pfv.VI.21.064/2018/15. ügyszámú ítélete szerint (10. melléklet) az állampolgárságról való nyilatkozattétel elmaradása esetében a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jogát gyakorló fél elfogadó nyilatkozata nem tekinthető úgy, mintha nem tett volna ilyen nyilatkozatot. A fentiek alapján az Ingatlanok vonatkozásában dr. László Jenő, önkormányzatunk jogi képviselőjének álláspontja szerint, a fenti jogszabályhelyekre tekintettel az elővásárlási jogát dr. Kuszák Róbert jogszerűen gyakorolta, így dr. Kuszák Róbert az Ingatlanok tekintetében a vevők helyébe lép.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a 2023. augusztus 30. napján a Pécel, külterület 014/16 helyrajzi számú (a továbbiakban: Ingatlan I) és a Pécel, külterület 0132/99 helyrajzi számú (a továbbiakban: Ingatlan II, együttesen: Ingatlanok) szántó megnevezésű Ingatlanok vonatkozásában kötött, a határozat 1. és 2. melléklete szerinti adásvételi szerződések tekintetében dr. Kuszák Róbert ( ) az elővásárlási jogát jogszerűen gyakorolta a határozat 3. és 4. melléklete szerinti tartalommal, így dr. Kuszák Róbert az Ingatlanok tekintetében a vevők helyébe lép.

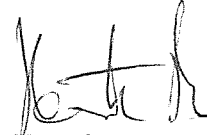
A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az Ingatlanokkal kapcsolatos árverések nyertesének, valamint dr. Kuszák Róbert értesítésére a tulajdonjog változásról és a megfizetett vételárak visszafizetésére az alábbiak szerint.

Csörgi Zsolt József részére 1.620.000 forintot, azaz egymillió-hatszázhuszezer forintot, míg Belicza Gyula részére 2.383.600 forintot, azaz kettőmillió-háromszáznyolcvanháromezer-hatszáz forintot jelen határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül.

Felelős: Horváth Tibor polgármester

Határidő: azonnal, az értesítésre 2024. február 2., a visszafizetésre a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül

Pécel, 2024. január 23.



**Horváth Tibor**  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 014/16 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződése (a határozati javaslat 1. melléklete is)
2. a 0132/99 hrsz.-ú ingatlan adásvételi szerződése (a határozati javaslat 2. melléklete is)
3. dr. Kuszák Róbert elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozata a 014/16 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában (a határozati javaslat 3. melléklete is)
4. dr. Kuszák Róbert elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozata a 0132/99 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában (a határozati javaslat 4. melléklete is)
5. Hársfalviné Sebők Ágnes elővásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozata a 0132/99 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában
6. a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 577.432/2023 ügyiratszámú végzése
7. a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya 577.422/2023 ügyiratszámú végzése
8. a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 246.389/2023 ügyiratszámú válasza
9. a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 246.387/2023 ügyiratszámú válasza
10. a Kúria Pfv.VI.21.064/2018/15. ügyszámú ítélete

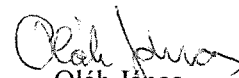
Az előterjesztést készítette:



Szolnoki Zsóka

mb. műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben  
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Oláh János  
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

#### PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészt a

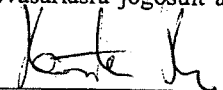
#### CSÖRGI ZSOLT JÓZSEF

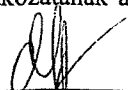
mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

Eladó és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

#### A SZERZŐDÉS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEI

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában Pécel, külterület 014/16 hrsz. alatt felvett 2729 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban „Ingatlan”).
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
3. Felek rögzítik, hogy Eladó 2023. június 23. napján 2023. július 19. napjának 10.00. órájára tűzött árverésről (a továbbiakban: Árverés) hirdetményt tett közzé az Ingatlan tárgyában, kikiáltási árként 1.620.000 Ft-ot azaz egymillió-hatszázhuszezer forintot megjelölve, továbbá a hirdetményben meghatározta az Árverésen való részvétel feltételeit – többek közt – az árverési előleg (a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő összeg) megfizetésének feltételeit, illetőleg rögzítésre került, hogy az Árverést a legmagasabb vételárat ajánló nyeri meg.
4. Vevő az Árverésen való részvétel feltételeit maradéktalanul teljesítette, az árverési előlegként 162.000 Ft-ot, azaz százhatvankétezer forintot megfizetett, így részt vett az Árverésen, melyet az ott felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint megnyert, tekintettel arra, hogy Vevő adta a legmagasabb, 1.620.000,- Ft-os, azaz Egymillió-hatszázhuszezer forintos ajánlatot.
5. Eladó az Ingatlan teher-, per- és igénymentességéért - ideértve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is - szavatosságot vállal, valamint kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: „Földforgalmi Törvény”) 18.§-a alapján és a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerinti elővásárlási jogokon kívül a vétel tárgyát képező Ingatlan más jogszabályban biztosított elővásárlási jog nem terheli.
6. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés érvényességi feltétele, hogy a Vevő megfeleljen a Földforgalmi Törvény rendelkezéseinek, továbbá a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy törvényekben felsorolt elővásárlási jogosultak az elővásárlási jogukkal ne éljenek.
7. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és megszerezheti az Ingatlan tulajdonjogát, mert a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy az Országos [redacted] számú aranykalászos gazda, bizonyítványának száma: [redacted]
8. Szerződő felek tényként rögzítik, hogy a Földforgalmi Törvény 36.§ (1) b) pontja szerint a Szerződés alapján Vevő tulajdonjog szerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem kell, ugyanakkor a Szerződést az Eladó a Szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – a Földforgalmi Törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be. Több

  
 Pécel Város Önkormányzata  
 Eladó

  
 dr. László Jenő  
 ügyvéd

  
 Csörgi Zsolt József  
 Vevő

elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a Vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. A hirdetményre és az elővásárlási jogra egyebekben a Földforgalmi Törvény 21-22.§-ban foglaltak az irányadók.

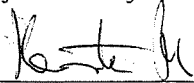
9. Felek tudomásul veszik, hogy az Eladónak jelen Szerződést a Földforgalmi Törvényen kívül a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Eladó kijelenti, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Eladó, a Ptk. 5:81.§-a alapján elővásárlási jog nem áll fenn.
10. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (Földforgalmi Törvény 14.§).
11. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy a tulajdonát képező termőföld területe – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának és a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) terület nagyságának a beszámításával - az egész ország területén az 1 hektárt, ill. 6.000 AK értéket nem haladja meg. Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezési szerint az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének akadálya nincs.
12. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és vállalja**, hogy a megszerzett 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 más célra nem hasznosítja (Földforgalmi Törvény 13.§).
13. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.


#### VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

14. Felek fentiek alapján megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant 1.620.000,- Ft,- Ft, azaz **Egymillió-hatszázhuszezer forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). Felek rögzítik, hogy az Árverésen való részvételért korábban megfizetett 162.000 Ft-ot, azaz százhatvankétezer forint a Vételárba beleszámít, mely foglalónak minősül, így Felek tényként rögzítik, hogy Vevő az árverési hirdetménynek megfelelően a Vételár fennmaradó részét, **1.458.000,- Ft azaz Egymillió-négyszázötvennyolcezer forintot** (a továbbiakban: „Vételárhátralék”) Eladó ██████████ Bank Zrt.-nél vezetett ██████████ számú számlájára a Szerződés megkötése előtt az árverési hirdetménynek megfelelően - megfizette, melyet Eladó a Szerződés aláírásával elismer és nyugtáz. Felek együttesen kijelentik, hogy a foglalónak, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek a jogi tartalmát ismerik, így tudomással bírnak arról, hogy a Szerződés teljesítésének meghiúsulásáért felelős szerződés fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mind a két fél felelős a foglaló visszajár. Vevő 8 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

#### TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

15. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a Vételár kifizetéséig és a 8. pontban meghatározott hirdetményi közzététel utolsó napjáig **fenntartja**. Eladó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, **külön okiratba** foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
16. Felek közösen kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot az Inyvt. vhr. 29/A.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
17. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási

  
Pécel Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv.: Horváth Tibor polgármester

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
Csörgi Zsolt József  
Vevő

bejegyzéséhez. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása és a 8. pontban meghatározott hirdetményi közzététel utolsó napjának leteltét követően hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön, a maradó példányok Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A Vételárhátralék kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételárhátralék maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a Vételárhátralék Eladó részére történő megfizetését.

### AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

18. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a Vételár megfizetését és a 8. pontban meghatározott hirdetményi közzététel utolsó napját követő **15 napon belül adja át** Vevő részére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig az Ingatlanon található ingóságait elszállítja. A birtokbaadás alkalmával Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokbaadás tényét, és más általuk fontosnak ítélt körülményt. A birtokba lépés napjától viseli Vevő az Ingatlan terheit, szedi a hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.

### NYILATKOZATOK

19. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan növényzettől való megtisztításának költsége Vevőt terhelik.
20. Eladó az Ingatlan állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges jog- és kellékszavatossági igényről, környezeti és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben, melyek az Ingatlan állapotával kapcsolatosak, tekintettel arra, hogy az Ingattal kapcsolatosan az árverési hirdetményben foglaltakat megismerte. Vevő a Szerződés megkötésekor a fentiekre tekintettel volt, így Vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond a Szerződés megtámadásának jogáról, valamint a Szerződéstől nem állhat el.
21. Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy az Ingatlanon közműbekötés nem került kialakításra, továbbá azt, hogy a közműbekötést vagy a kapacitásbővítést nem biztosítja, mellyel kapcsolatban Vevő kijelenti, hogy követelése nincsen, és követeléssel a jövőben sem él, arról Vevő az Eladó irányába a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, továbbá jogcímenre tekintet nélkül kártérítési, kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben.
22. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon esetlegesen vagy ténylegesen található bármely al- vagy felépítmény tekintetében annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére vagy törlésére vonatkozóan Eladó kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az ezzel kapcsolatos esetleges jog- és kellékszavatossági és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben.

### VEGYES RENDELKEZÉSEK

23. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
24. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés e célból történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
25. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv., a 2013. CXXII. tv., a 2013. évi CCXII. Tv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. sz. rendelet és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
26. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása

Pécel Város Önkormányzata  
Eladó

Képv. Horváth Tibor polgármester

dr. László Jenő  
ügyvéd

Csörgi Zsolt József  
Vevő

alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. 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 eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

27. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2023. augusztus 30.

  
  
**Pécel Város Önkormányzata**  
 Eladó  
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

  
**Csörgi Zsolt József**  
 Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem:

Pécel, 2023. augusztus 30.

.....

PMKH Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 6.	
Iktatva:	2023 DEC 08.
Iktatószám:	246389
Ügyintéző:	Mell:

### ZÁRADEK

A Kormányzati portálon a közzététel megtörtént.

Készült napján 2023.év ... 09. ... hó 12. napján

Cévvé: 2023.év ... 10. ... hó 12. napján

.....  
aláírás



### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester), mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrésztől a

**BELICZA GYULA**

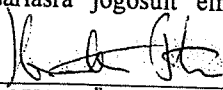
[Redacted signature area]


továbbiakban: „Vevő”), mint vevő (a

Eladó és Vevő együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Felek) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

#### A SZERZŐDÉS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEI

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „Szerződés”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában Pécel, külterület 0132/99 hrsz. alatt felvett 3226 m<sup>2</sup> alapterületű, „szántó” megnevezésű ingatlan Eladó kizárólagos tulajdonát képező 1/1 aranyú tulajdoni hányada (a továbbiakban „Ingatlan”).
2. A TAKARNETRŐL az Ingatlanról lehívott e-hiteles tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlan per-, teher-, követelés-, és igénymentes.
3. Felek rögzítik, hogy Eladó 2023. június 23. napján 2023. július 19. napjának 10.30. órájára tűzött árverésről (a továbbiakban: Árverés) hirdetményt tett közzé az Ingatlan tárgyában, kikiáltási árként 2.360.000 Ft-ot azaz kétfőmillió-háromszázhatvan ezer forintot megjelölve, továbbá a hirdetményben meghatározta az Árverésen való részvétel feltételeit – többek közt – az árverési előleg (a kikiáltási ár 10%-ának megfelelő összeg) megfizetésének feltételeit, illetőleg rögzítésre került, hogy az Árverést a legmagasabb vételárat ajánló nyeri meg.
4. Vevő az Árverésen való részvétel feltételeit maradéktalanul teljesítette, az árverési előlegként 236.000 Ft-ot, azaz kétszázharminchatezer forintot megfizetett, így részt vett az Árverésen, melyet az ott felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint megnyert, tekintettel arra, hogy Vevő adta a legmagasabb, 2.383.600,- Ft-os azaz Kétfőmillió-háromszáznyolcvanháromezer-hatszáz forintos ajánlatot.
5. Eladó az Ingatlan teher-, per- és igénymentességéért - ideértve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli teljes per-, teher- és igénymentességet is - szavatosságot vállal, valamint kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: „Földforgalmi Törvény”) 18.§-a alapján és a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerinti elővásárlási jogokon kívül a vétel tárgyát képező Ingatlan más jogszabályban biztosított elővásárlási jog nem terheli.
6. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés érvényességi feltétele, hogy a Vevő megfeleljen a Földforgalmi Törvény rendelkezéseinek, továbbá a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy törvényekben felsorolt elővásárlási jogosultak az elővásárlási jogukkal ne éljenek.
7. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény szerint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, és megszerezheti az Ingatlan tulajdonjogát, mert a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
8. Szerződő felek tényként rögzítik, hogy a Földforgalmi Törvény 36.§ (1) b) pontja szerint a Szerződés alapján Vevő tulajdonjog szerzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem kell, ugyanakkor a Szerződést az Eladó a Szerződő felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – a Földforgalmi Törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén a Vevő helyébe a sorrendben előrébb álló

  
 Pécel Város Önkormányzata  
 Eladó  
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

  
 dr. László Jenő  
 ügyvéd

  
 Belicza Gyula  
 Vevő



elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az Eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. A hirdetményre és az elővásárlási jogra egyebekben a Földforgalmi Törvény 21-22.§-ban foglaltak az irányadók.

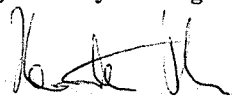
9. Felek tudomásul veszik, hogy az Eladónak jelen Szerződést a Földforgalmi Törvényen kívül a más törvényen és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Eladó kijelenti, hogy megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn. Figyelemmel arra, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Eladó, a **Ptk. 5:81.§-a alapján elővásárlási jog nem áll fenn.**
10. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (**Földforgalmi Törvény 14.§**).
11. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy a tulajdonát képező termőföld területe – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának és a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságának a beszámításával - az egész ország területén az 1 hektárt, ill. 6.000 AK értéket nem haladja meg. Kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezési szerint az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének akadálya nincs.
12. A **Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik és vállalja**, hogy a megszerzett 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 más célra nem hasznosítja (**Földforgalmi Törvény 13.§**).
13. Vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

#### VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

14. Felek fentiek alapján megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlant **2.383.600,- Ft, azaz Kétmillió-háromszáznyolcvanháromezer-hatszáz forint** vételárért (továbbiakban „Vételár”). Felek rögzítik, hogy az Árverésen való részvételért korábban megfizetett 236.000 Ft-ot, azaz kétszázharminchatezer forint a Vételárba beleszámít, mely foglalónak minősül, így Felek tényként rögzítik, hogy Vevő az árverési hirdetménynek megfelelően a Vételár fennmaradó részét, **2.147.600,- Ft azaz Kétmillió-száznegyvenhétezer-hatszáz forintot** (a továbbiakban: „Vételárhátralék”) Eladó ██████████ Bank Zrt.-nél vezetett ██████████ számú számlájára a Szerződés megkötése előtt - az árverési hirdetménynek megfelelően - megfizette, melyet Eladó a Szerződés aláírásával elismer és nyugtáz. Felek együttesen kijelentik, hogy a foglalónak, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettségnek a jogi tartalmát ismerik, így tudomással bírnak arról, hogy a Szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős szerződéses fél az adott foglalt elveszti, míg a kapott foglalt kétszeres összegben köteles visszafizetni. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mind a két fél felelős a foglaltó visszajár. Vevő 8 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

#### TULAJDONJOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

15. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a Vételár kifizetéséig és a 8. pontban meghatározott hirdetményi közzététel utolsó napjáig **fenntartja**. Eladó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, **külön okiratba** foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
16. Felek közösen kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot az Inyvtv vhr. 29/A.§ (1) bekezdése alapján az Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.



Pécel Város Önkormányzata  
Eladó

Képv.: Horváth Tibor polgármester



dr. László Jenő  
ügyvéd



Belicza Gyula  
Vevő

17. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Vételár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása és a 8. pontban meghatározott hirdetményi közzététel utolsó napjának leteltét követően hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön, a maradé példányok Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon. A Vételárhátralék kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Vételárhátralék maradéktalan megfizetését, és/vagy Vevő eredeti banki igazolással igazolja a Vételárhátralék Eladó részére történő megfizetését.

#### AZ INGATLAN BIRTOKBAADÁSA

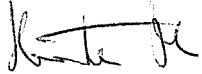
18. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a Vételár megfizetését és a 8. pontban meghatározott hirdetményi közzététel utolsó napját követő **15 napon belül adja át** Vevő részére. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadásig az Ingatlanon található ingóságait elszállítja. A birtokbaadás alkalmával Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a birtokbaadás tényét, és más általuk fontosnak ítélt körülményt. A birtokba lépés napjától viseli Vevő az Ingatlan terheit, szedi a hasznait és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.


#### NYILATKOZATOK


19. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan növényzettől való megtisztításának költsége Vevőt terhelik.
20. Eladó az Ingatlan állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges jog- és kötelezettségi igényéről, környezeti és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben, melyek az Ingatlan állapotával kapcsolatosak, tekintettel arra, hogy az Ingattal kapcsolatosan az árverési hirdetményben foglaltakat megismerte. Vevő a Szerződés megkötésekor a fentiekre tekintettel volt, így Vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond a Szerződés megtámadásának jogáról, valamint a Szerződéstől nem állhat el.
21. Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy az Ingatlanon közműbekötés nem került kialakításra, továbbá azt, hogy a közműbekötést vagy a kapacitásbővítést nem biztosítja, mellyel kapcsolatban Vevő kijelenti, hogy követelése nincsen, és követeléssel a jövőben sem él, arról Vevő az Eladó irányába a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, továbbá jogcímen tekintet nélkül kártérítési, kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben.
22. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon esetlegesen vagy ténylegesen található bármely al- vagy felépítmény tekintetében annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére vagy törlésére vonatkozóan Eladó kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az ezzel kapcsolatos esetleges jog- és kötelezettségi és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben.

#### VEGYES RENDELKEZÉSEK

23. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
24. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés e célból történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Vevő viseli.
25. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv., a 2013. CXXII. tv., a 2013. évi CCXII. Tv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. sz. rendelet és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

  
 Pécel Város Önkormányzata  
 Eladó  
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

  
 dr. László Jenő  
 ügyvéd

  
 Belicza Gyula  
 Vevő

26. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. 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 tudásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

27. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918**) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2023. augusztus 30.

  
  
**Pécel Város Önkormányzata**  
 Eladó  
 Képv.: Horváth Tibor polgármester

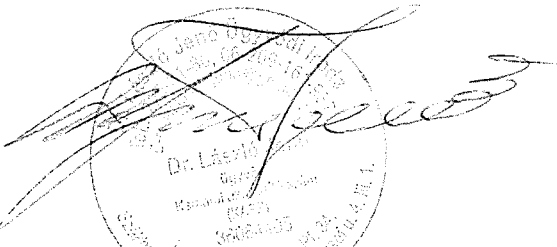
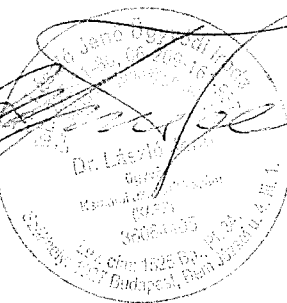
  
**Belicza Gyula**  
 Vevő

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem:

Pécel, 2023. augusztus 30.

  
  
 Dr. László Jenő  
 Ügyvédi Iroda  
 Budapest, Bem József u. 4. 3. em. 1.

FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.	
Iktatva:	2023 DEC 08.
Iktatószám:	246387
Ügy mező:	

### PÁRADÉK

A Kormányzati portálon a Közérhető-szolgáltatással.

Közzététel napján: 2023. év ... (09) ... hó ... (12) napján

Lévére: 2023. év ... (10) ... hó ... (12) napján

.....  
 aláírás

016 0929 kedd 7munka 3.HUWLET

# NYILATKOZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRÓL

Alulírott Dr. Kuszák Róbert született Kuszák Róbert, (aki Budapest, [redacted] pán született, anyja neve: [redacted] személyi igazolvány száma: [redacted] lakcímkártya száma: [redacted], személyi száma: [redacted] adóazonosító jele; [redacted] szám alatti lakos, mint elővásárlási jog gyakorlására jogosult, az alábbi nyilatkozatokat teszem:

77.  
10.03.  
D  
1/1654/2023  
2023 OKT 03.

Tudomással bírok arról, hogy 2023.08.30. napján Pécel Város Önkormányzata, /székhely:2119. Pécel, Kossuth tér 1, adószám: 15730538-2-13, képviseli Horváth Tibor polgármester), mint eladó és Csörgi Zsolt József, [redacted] sz alatti lakos, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a Pécel, külterület 014/16 hrsz alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, 2729 négyzetméter nagyságú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása tárgyában. Az erről szóló hirdetmény az Péceli Polgármesteri Hivatal a magyarorszag.hu portálon 2023.09.12. napján került közzétételre 1/1654/2023 ügyiratszámom.

Kijelentem, hogy a hivatkozott ingatlan adásvételi szerződést teljes terjedelmében megismertem, az abban foglaltakat magamra nézve teljeskörűen kötelezőnek fogadom el, s kijelentem, hogy elővásárlási jogommal élni kívánok, az ingatlan az adásvételi szerződésben szereplő feltételek mellett 1.620.000.- Ft, azaz Egymillió-hatszázhuszezer forint vételáron meg kívánom vásárolni, s a teljes vételár megfizetésére kötelezettséget vállalok.

Elővásárlási jogomat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésének d) pontjára alapítom, mely szerint:

„18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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,

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

**d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;**

ej az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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.

Kijelentem, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal 510239/2017. okiratszámom nyilvántartásba vett földműves vagyok, aranykalászos gazda bizonyítványom sorszáma CXBC 655417, törzslap száma 135974/10/2017, Agrárkamari nyilvántartási számom S2119 00223200 akinek lakóhelye és gazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve Pécelen található Lakhely:2119 Pécel Maglódi út 145 / Pécel belterület hrsz4059/2/ illetve üzemközpont: Pécel belterület 4047 hrsz., s így eleget teszek a fent megjelölt jogszabályhely által rögzített feltételnek, miszerint elővásárlási jog illeti meg azt a földművest, „**d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;**

„. Jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi az ezt igazoló okirat.

Hivatkozással a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ ( 1) bekezdésében foglaltakra kijelentem, hogy földművesnek minősülök, valamint - a már tulajdonomban és a hasznélvezetemben levő föld területnagyságának a beszámításával — a birtokomban álló föld területnagysága megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.

Hivatkozással a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ában foglaltakra vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom hogy a földet a tulajdonszerzési időpontjától számított 5 évig — a törvényben felsorolt eseteket kivéve más célra nem hasznosítom. Nyilatkozom: továbbá hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), s a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. Kijelentem, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősülök.

Az ingatlan-nyilvántartásáról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra figyelemmel úgy nyilatkozom, hogy a tulajdonszerzési korlátok szempontjából releváns részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

Pécel, 2023.09.29.

Mellékletek:

1. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara igazolvány
2. Egyszerűsített határozat a földműves nyilvántartásba bejegyzésről
3. jegyzői hatósági bizonyítvány az életvitelszerű lakáshasználatról
4. lakcímkártya másolat

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett: 2023 OKT 02.	Érkeztető: MD
Iktatószám: 1/1654-0/2023	Iktatja: a
Előszám: [redacted]	Melléklet: [redacted]
	Ügyintéző: TG

Ellenjegyzés:  
2023. 10. 02.  
2023. 10. 02.  
2023. 10. 02.



[redacted]  
dr. Kuszák Róbert  
elővásárlási jog gyakorlására jogosult

# NYILATKOZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOG GYAKORLÁSÁRÓL

Alulírott Dr. Kuszák Róbert született Kuszák Róbert, (aki [REDACTED] született, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: [REDACTED] lakcímkártya száma: [REDACTED], személyi száma: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED]) lakos, mint elővásárlási jog gyakorlására jogosult, az alábbi nyilatkozatokat teszem:

Tudomással bírok arról, hogy 2023.08.30. napján Pécel Város Önkormányzata, /székhely:2119. Pécel, Kossuth tér 1, adószám: 15730538-2-13, képviseli Horváth Tibor polgármester), mint eladó és Belicza Gyula [REDACTED] alatti lakos, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a Pécel, külterület 0132/99 hrsz alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, 3226 négyzetméter nagyságú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogának átruházása tárgyában. Az erről szóló hirdetmény az Péceli Polgármesteri Hivatal a magyarorszag.hu portálon 2023.09.12. napján került közzétételre 1/1653/2023 ügyiratszámom.

Kijelentem, hogy a hivatkozott ingatlan adásvételi szerződést teljes terjedelmében megismertem, az abban foglaltakat magamra nézve teljeskörűen kötelezőnek fogadom el, s kijelentem, hogy elővásárlási jogommal élni kívánok az ingatlant az adásvételi szerződésben szereplő feltételek mellett 2.383.600.- Ft, azaz Kétmillió-háromszáznolcvanháromezerhatszáz forint vételáron meg kívánom vásárolni, s a teljes vételár megfizetésére kötelezettséget válllok.

Elővásárlási jogomat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdésének d) pontjára alapítom, mely szerint:

„18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a 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,

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

ej az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynnek 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.

Kijelentem, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal 510239/2017. okiratszámom nyilvántartásba vett földműves vagyok, aranykalászos gazda bizonyítványom sorszáma CXBC 655417, törzslap száma 135974/10/2017, Agrárkamarai nyilvántartási számom S2119 00223200 akinek lakóhelye és gazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve Pécelen található Lakhely:2119 Pécel Maglódi út 145 / Pécel belterület hrsz4059/2/ illetve üzemközpont: Pécel belterület 4047 hrsz., s így eleget teszek a fent megjelölt jogszabályhely által rögzített feltételnek, miszerint elővásárlási jog illeti meg azt a földművest, d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül:

„Jelen nyilatkozatom elválaszthatatlan mellékletét képezi az ezt igazoló okirat.

Hivatkozással a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) bekezdésében foglaltakra kijelentem, hogy földművesnek minősülök, valamint - a már tulajdonomban és a hasznélvezetemben levő föld területnagyságának a beszámításával — a birtokomban álló föld területnagysága megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt.

Hivatkozással a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ában foglaltakra vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom hogy a földet a tulajdonszerzési időpontjától számított 5 évig — a törvényben felsorolt eseteket kivéve más célra nem hasznosítom. Nyilatkozom továbbá hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), s a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. Kijelentem, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősülök.

Az ingatlan-nyilvántartásáról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ában foglaltakra figyelemmel úgy nyilatkozom, hogy a tulajdonszerzési korlátok szempontjából releváns részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

Pécel, 2023.10.02.

Mellékletek:

1. Nemzeti Agrárgazdasági Kamara igazolvány
2. Egyszerűsített határozat a földműves nyilvántartásba bejegyzésről
3. jegyzői hatósági bizonyítvány az életvitelszerű lakáshasználatról
4. lakcímkártya másolat

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 OKT 02	Érkeztette:
Érkezésszám:	11653-5/2023	Értéktartó:
Értéktartó:	Működési	Ügyintéző:

dr. Kuszák Róbert  
elővásárlási jog gyakorlására jogosult



Eljegyzés  
Bp. 2023. 10. 02  
Köszönöm a segítséget  
K



**A Földforgalmi törvény 13.§. -16. §.- aiban foglaltakkal kapcsolatban alulírott Hársfalviné Sebők Ágnes az alábbi jognyilatkozatokat teszem**

13. §. (1) bekezdése alapján vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13.§. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.

A más célú hasznosítással kapcsolatban figyelembe kell venni a módosított Földforgalmi tv. alábbi rendelkezéseit:

„E törvény alkalmazásában föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;

b) 1társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja;

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; vagy

d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;

e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;

g) lakóépület létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

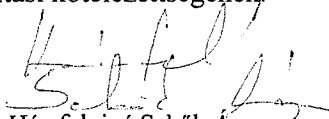
i) 5 állandó jellegű növényház létesítése.

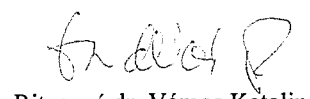
(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

(5) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

  
Hársfalviné Sebők Ágnes  
elővásárlásra jogosult

  
Riteczné dr. Vámos Katalin  
eljáró ügyvéd

(6) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruhazza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.”

A 14.§. (1). bekezdése alapján nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj -, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

A 14.§. (2). bekezdése alapján kijelentem, hogy velem szemben (mint szerző féllal szemben) a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

Kijelenti, hogy nem vagyok pályakezdő gazdálkodó.

A 16.§. (1) bekezdése alapján kijelentem, hogy a birtokomban és tulajdonomban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt/6000 aranykoronát (földszerzési maximum).

Tudomásul veszem, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a jelen okiratban tett nyilatkozataim valótlanúsága, úgy ez a tény a Btk. szerinti büntetőjogi felelősségre vonást, továbbá a birtokomban levő ingatlanaim használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy EU-s támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

Kijelentem, hogy nem rendelkezem részarány-tulajdónnal.

### Ügyvédi meghatalmazás, egyéb rendelkezések

Alulírott Hársfalviné Sebők Ágnes a jelen okirat elkészítésével, és ellenjegyzésével meghatalmazom Riteczné dr. Vámos Katalin ügyvédet (eljáró ügyvéd).

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja, és kijelenti, hogy a meghatalmazót az Ügyvédi Törvényben meghatározott módon képviseli.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja meghatalmazót arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli felek adatai vonatkozásában. Ennek érdekében meghatalmazó adatait a JÜB rendszerben ellenőrzi, melyhez meghatalmazó hozzájárul.

Tekintettel arra, hogy elfogadó nyilatkozatot tevő fél földműves, illetékmentességet kér az illetékkiszabás során. Vállalja, hogy 5 évig nem idegeníti el az ingatlant.

Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a jelen okirat 6 eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági okmány.

Hársfalviné Sebők Ágnes a fenti okiratot elolvasta, és mint akaratával mindenben megegyezőt a mai napon eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg aláírta.

Kelt, Gödöllőn, 2023. október 03-a, azaz harmadika napján.

### Ügyvédi ellenjegyzés:

A fenti Elfogadó nyilatkozatot készítettem, és ellenjegyzem Gödöllőn, 2023. 10.03-án.

Riteczné dr. Vámos Katalin ügyvéd

székhely: 2100 Gödöllő, Dózsa György út 12.1/6.

Ügyvédi kamarai azonosító szám: 36070900.



Hársfalviné Sebők Ágnes  
elővásárlásra jogosult

RITECZNÉ dr. VÁMOS KATALIN  
ügyvéd

Iroda: 2100 Gödöllő, Dózsa Gy. út 12.

Telefon: 06 309 220 529

Adószám: 49097982-1-33





0. MEUTKUT  
2023 NOV 27.

## PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 577.432/2023  
Ügyintéző: dr. Szabó Ágnes  
Telefon: 1/236-3932

Tárgy: Adásvételi szerződés hatósági  
jóváhagyására irányuló kérelem a **Pécel 014/16**  
helyrajzi számú külterületi ingatlan  
vonatkozásában

### VÉGZÉS

**Pécel Város Önkormányzata** (2119 Pécel, Kossuth tér 1. képviselőjében eljár **Horváth Tibor polgármester**), mint eladó és **Csörgi Zsolt József** (████████████████████ alatti lakos), mint vevő között létrejött Pécelen, 2023. augusztus 30. napján kelt adásvételi szerződés alapján a **Pécel 014/16** helyrajzi számú külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni illetősége** tekintetében a földtulajdonjog megszerzésének hatósági jóváhagyására irányuló eljárást

#### **megszüntetem.**

Az eljárás a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 27. § (3) bekezdése alapján mentes az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése alól.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A végzés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 10.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevet csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://epapir.gov.hu>.

### INDOKOLÁS

A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője továbbította Hatóságomhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez Pécel Város Önkormányzata eladó, és **Csörgi Zsolt József** vevő között, a **Pécel 014/16** helyrajzi számú, 2729 m<sup>2</sup> területű, 3,79 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni illetőségére** vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés közzétételéhez kapcsolódó iratjegyzéket.

A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője a Pécelen, 2023. október 20-án kelt I/1654-8/2023. számú iratjegyzéke mellékletként megküldte a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a dr. László Jenő (1027 Budapest, Bem József u. 4. 3. em. 1.) ügyvéd által készített és ellenjegyzett, Pécelen, 2023.

Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550; Fax: (06 1) 269 4564; KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: <https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:  
szerda: 8.00-16.30

augusztus 30. napján kelt adásvételi szerződés egy eredeti, a jegyző által anonimizált és jegyzői záradékkal ellátott példányát, amely a kormányzati portálon 2023. szeptember 12-től 2023. október 13-ig közzétételre került. A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének fenti számú iratjegyzéke szerint a közzététel időtartama alatt 2023. szeptember 29. napján Dr. Kuszák Róbert (2119 Pécel, Maglódi út 145. szám alatti lakos) részéről került elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat benyújtásra. Az iratjegyzék mellékleteként megküldésre került az elfogadó jognyilatkozat eredeti példánya és mellékletei.

*A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.*

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

*A Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.*

*A Földforgalmi tv. 6. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy e törvény hatálya a föld tulajdonjogának - ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is - bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással - ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is - és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.*

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházása során a Földforgalmi tv. földre vonatkozó szabályait alkalmazni kell.

**A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésének b) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.**

*A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a Kormány a föld fekvése szerint illetékes megyei földhivatalt jelöli ki mezőgazdasági igazgatási szervként a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra, továbbá a szerzési feltételek igazolására szolgáló hatósági bizonyítványok kiadására.*

**Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a értelmében a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja, vagy az eljárást megszünteti.**

*Az Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontja szerint a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelem visszautasításának lett volna helye, annak oka azonban az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására.*

**Megállapítást nyert, hogy jelen szerződés elbírálására a mezőgazdasági igazgatási szerv nem rendelkezik hatáskörrel, illetve a kérelem áttételének sincs helye, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

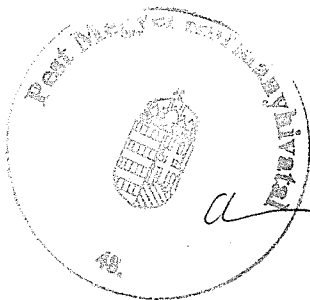
Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezttem.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

Hatásköröm a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésén, illetékességem a 3. § (3) b) pontján alapul.

Budapest, 2023. október 31.

**A kiadmány hitelül:**



**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Dr. Alvári Andrea sk.**  
osztályvezető

**A végzést kapja:**

- 1.) Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1. + 1 pld. iratjegyzék  
másolat és a mellékletét képező iratok eredetben
- 2.) Csörgi Zsolt József
- 3.) Dr. László Jenő
- 4.) Dr. Kuszák Róbert
- 5.) Irattár



7. MEUTKES

2023. MÁJ. 27

PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 577.422/2023

Ügyintéző: dr. Szabó Ágnes

Telefon: 1/236-3932

Tárgy: Adásvételi szerződés hatósági  
jóváhagyására irányuló kérelem a **Pécel 0132/99**  
helyrajzi számú külterületi ingatlan  
vonatkozásában

### VÉGZÉS

**Pécel Város Önkormányzata** (2119 Pécel, Kossuth tér 1. képviselőjében eljár **Horváth Tibor polgármester**), mint eladó és **Belicza Gyula** ( ), mint vevő között létrejött Pécelen, 2023. augusztus 30. napján kelt adásvételi szerződés alapján a **Pécel 0132/99** helyrajzi számú külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni illetősége** tekintetében a föld tulajdonjog megszerzésének hatósági jóváhagyására irányuló eljárást

#### megszüntetem.

Az eljárás a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 27. § (3) bekezdése alapján mentes az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése alól.

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A végzés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatalnál (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 10.000,- Forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a keresetlevelet. A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: <https://epapir.gov.hu>.

### INDOKOLÁS

A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője továbbította Hatóságomhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez Pécel Város Önkormányzata eladó, és Belicza Gyula vevő között, a **Pécel 0132/99** helyrajzi számú, 3226 m<sup>2</sup> területű, 2.26 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni illetőségére** vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés közzétételéhez kapcsolódó iratjegyzéket.

A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzője a Pécelen, 2023. október 20-án kelt I/1653-8/2023. számú iratjegyzéke mellékleteként megküldte a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a dr. László Jenő (1027 Budapest, Bem József u. 4. 3. em. 1.) ügyvéd által készített és ellenjegyzett, Pécelen, 2023. augusztus 30. napján kelt adásvételi szerződés egy eredeti, a jegyző által anonimizált és jegyzői

Földhivatali Főosztály

Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550; Fax: (06 1) 269 4564; KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: <https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerda: 8.00-16.30

záradékkal ellátott példányát, amely a kormányzati portálon 2023. szeptember 12-től 2023. október 13-ig közzétételre került. A Péceli Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének fenti számú iratjegyzéke szerint a közzététel időtartama alatt 2023. október 2. napján Dr. Kuszák Róbert (2119 Pécel, Maglódi út 145. szám alatti lakos) részéről és 2023. október 4. napján Hársfalviné Sebők Ágnes (2119 Pécel, Pihenő utca 3-5. szám alatti lakos) részéről került elővásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozat benyújtásra. Az iratjegyzék mellékleteként megküldésre kerültek az elfogadó jognyilatkozatok eredeti példányai és mellékletei.

*A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és köteleket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.*

*A Földforgalmi tv. 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.*

*A Földforgalmi tv. 6. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy e törvény hatálya a föld tulajdonjogának - ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is - bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással - ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is - és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.*

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházása során a Földforgalmi tv. földre vonatkozó szabályait alkalmazni kell.

**A Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésének b) pontja szerint nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez.**

*A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a Kormány a föld fekvése szerint illetékes megyei földhivatalt jelöli ki mezőgazdasági igazgatási szervként a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra, továbbá a szerzési feltételek igazolására szolgáló hatósági bizonyítványok kiadására.*

**Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a értelmében a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja, vagy az eljárást megszünteti.**

*Az Ákr. 47. § (1) bekezdés a) pontja szerint a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelem visszautasításának lett volna helye, annak oka azonban az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására.*

**Megállapítást nyert, hogy jelen szerződés elbírálására a mezőgazdasági igazgatási szerv nem rendelkezik hatáskörrel, illetve a kérelem áttételének sincs helye, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.**

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

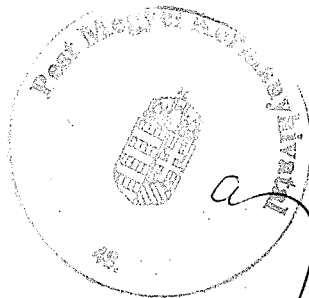
Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezttem.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg.

Hatásköröm a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016 (XII.2.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdésén, illetékességem a 3. § (3) b) pontján alapul.

Budapest, 2023. október 31.

**A kiadmány hitelül:**



**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Dr. Alvári Andrea sk.**  
osztályvezető

**A végzést kapja:**

- 1.) Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1. + 1 pld. iratjegyzék  
másolat és a mellékletét képező iratok eredetben
- 2.) Belicza Gyula
- 3.) Dr. László Jenő
- 4.) Dr. Kuszák Róbert
- 5.) Hársfalviné Sebők Ágnes
- 6.) Irattár

8. NEMELLYESET  
12.13

PÉCEL VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2023 DEC 27	Érkezett: 18625
Ügyiratszám:	M/652-37/2023	Iktatta: S-Zs.
Előző:	Melléklet:	Ügyintéző: S-Zs.

M/652/2023

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

Tárgy: Tájékoztatás Melléklet: - Hivatkozási szám: M/652-35/2023	Ügyiratszám: <b>246.389/2023.</b> Előzményi ügyiratszám: - Ügyintéző: Oláhné Sirola Barbara
--	---

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Ügyfél: Pécel Város Jegyzője  
Kérelmezett ingatlan: Pécel 014/16  
Az eljárás megindulásának napja: 2023. december 8.

Tisztelt Jegyző!

A Pécelen, 2023. december 4-én kelt M/652-35/2023. iktatószámú levelére az alábbi tájékoztatást adom:

A 109/1999. FVM rendelet 75. § alapján:

(4) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében, ha

a) a szerzés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, vagy

b) **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés esetén,**

ba) **akérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket csatolja, vagy**

bb) a Földforgalmi tv. 20. § pontja szerinti jogügylet eredményeként az érintett ingatlan egyetlen személy tulajdonába kerül

az (1)–(3a) bekezdésben foglaltakat nem lehet alkalmazni.

(5) Az (1)–(3a) bekezdésben, valamint a (4) bekezdés b) pont ba) alpontjában meghatározott **iratok csatolása esetén** – ha a tulajdonjog-bejegyzés jogszabályban meghatározott egyéb feltételei fennállnak – **az ingatlanügyi hatóság annak a személynek a tulajdonjogát jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, akinek a nevére az eladó a bejegyzési engedélyt kiállította.**

A fenti jogszabály alapján az önkormányzat által benyújtott beadványban megjelölt jogszerzőt kell bejegyezni (tehát az önkormányzatnak kell a rangsort megállapítania), akinek van bejegyzési engedélye.

Egyéb vizsgálati kötelezettségetek az elővásárlási jog tekintetében nincs.

Ezzel egyidejűleg az összes eredeti iratot visszaküldöm további intézkedés végett.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Gödöllő, 2023. december 12.

Dr. Tarnai Richárd főispán  
nevében és megbízásából:

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. Tel.: (06-28) 514-305, (06-28) 514-315; Fax: (06-28) 514-306

e-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu; web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

2023 DEC 27



Oláhne Sirola Barbara  
tanácsos

Értesülnek:

1. Pécel Város Jegyzője  
Megj.: eredeti iratok
2. Irattár

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Helyben



Erkezett:	2023 DEC 27	Előzetes:	1862u	12.19
Beérkezett:	M/652-34/2023	Iktatás:	21	12.20
Előzetes:		Melléklet:	0213	M/652/2023

## Pest Vármegyei Kormányhivatal

Tárgy: Tájékoztatás Melléklet: - Hivatkozási szám: M/652-34/2023	Ügyiratszám: 246.387/2023. Előzményi ügyiratszám: - Ügyintéző: Oláhne Sirola Barbara
--	--

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Ügyfél: Pécel Város Jegyzője  
Kérelmezett ingatlan: Pécel 0132/99  
Az eljárás megindulásának napja: 2023. december 8.

Tisztelt Jegyző!

A Pécelen, 2023. december 4-én kelt M/652-34/2023. iktatószámú levelére az alábbi tájékoztatást adom:

A 109/1999. FVM rendelet 75. § alapján:

(4) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földnek minősülő ingatlan szerzése esetében, ha

a) a szerzés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött szerzés esetén,

ba) akérelmező a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton történő közlését igazoló, a jegyző által az eladó részére – az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló kormányrendelet szerint – megküldött jognyilatkozatokat és iratjegyzéket csatolja, vagy

bb) a Földforgalmi tv. 20. § b) pontja szerinti jogügylet eredményeként az érintett ingatlan egyetlen személy tulajdonába kerül

az (1)–(3a) bekezdésben foglaltakat nem lehet alkalmazni.

(5) Az (1)–(3a) bekezdésben, valamint a (4) bekezdés b) pontja) alpontjában meghatározott iratok csatolása esetén – ha a tulajdonjog-bejegyzés jogszabályban meghatározott egyéb feltételei fennállnak – az ingatlanügyi hatóság annak a személynek a tulajdonjogát jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, akinek a nevére az eladó a bejegyzési engedélyt kiállította.

A fenti jogszabály alapján az önkormányzat által benyújtott beadványban megjelölt jogszerzőt kell bejegyezni (tehát az önkormányzatnak kell a rangsort megállapítania), akinek van bejegyzési engedélye.

Egyéb vizsgálati kötelezettségek az elővásárlási jog tekintetében nincs.

Ezzel egyidejűleg az összes eredeti iratot visszaküldöm további intézkedés végett.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Gödöllő, 2023. december 12

Dr. Tarnai Richárd főispán  
nevében és megbízásából:

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. Tel.: (06-28) 514-305, (06-28) 514-315; Fax: (06-28) 514-306

e-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu; web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

2023 DEC 27



Oláhné Sirola Barbara  
tanácsos

Értesülnek:

1. Pécel Város Jegyzője  
Megj.: eredeti iratok
2. Irattár

2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Helyben

**A Kúria**  
**mint felülvizsgálati bíróság**  
**í t é l e t e**

**Az ügy száma:** Pfv.VI.21.064/2018/15.

**A tanács tagjai:** . Kollár Márta tanácselnök  
. Puskás Péter előadó bíró  
. Szabó Ildikó bíró

**A felperes:**

**A felperes képviselője:** . Francsicsné Dr. Patyi Zsuzsanna

**Az alperesek:** I. rendű  
II. rendű

**Az I. rendű alperes képviselője:**  
. Varga István ügyvéd

**A II. rendű alperes képviselője:**  
. Bánkuti Gábor ügyvéd

**A per tárgya:** szerződés hatálytalanságának megállapítása

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**  
II. rendű alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**  
Egri Törvényszék  
2.Pf.20.327/2017/8.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**  
Járásbíróság  
2.P.20.302/2016/15.

**Rendelkező rész**

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer)

forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

## I n d o k o l á s

### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A P. külterület 0294/4 helyrajzi szám alatti szántó ingatlan 4112/4383 részben az I. rendű, 271/4383 részben pedig a felperes közös tulajdonban állt. Az I. rendű alperes 2016. január 20-án eladta a tulajdoni illetőségét - 1.300.000 forint vételár fejében - a II. rendű alperesnek. Az adásvételi szerződés 2016. január 29. és 2016. március 29. napja között került kifüggesztésre, amely időszak alatt, 2016. február 12-án, a felperes élt az elővásárlási jogával és előadta azt, hogy az ingatlant az adásvételi szerződésben szereplő vételáron és feltételekkel megvásárolja. Kijelentette, hogy földműves és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § (3) bekezdése szerint jogosult az elővásárlásra. Mellékletként csatolta a földműves nyilvántartásba vételét igazoló okiratot, az agárkamarai kártyája másolatát, valamint az ingatlan tulajdoni lap másolatát. A felperes 2016. május 17-én tudta meg, hogy a II. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, ezért pert indított az ügyben.

### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

- [2] A felperes keresetében kérte annak a megállapítását, hogy az adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan és az, azonos tartalommal, közte és az I. rendű alperes között jött létre. Kérte tulajdonjoga bejegyeztetését az ingatlan-nyilvántartásba.
- [3] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

### **Az első- és másodfokú ítélet**

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és a szerződés a felperes és az I. rendű alperes között jött létre. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 1.300.000 forint vételárat a felperes által letétbe helyezett összegből és megkereste a járási hivatal földhivatali osztályát a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére és az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Az ítélet indokolása szerint a felperes a

keresetindítási határidőt nem mulasztotta el és már a keresetlevél beadásával egyidejűleg igazolta a teljesítőképeségét is. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban Fétv.) 18. § és 13. §-ának az egybevetéséből nem következik, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatnak kifejezetten tartalmaznia kellene azt, hogy az elővásárlási joggal élő személy magyar állampolgár. A félnek az állampolgárságáról kell nyilatkoznia, de nem kizárt, hogy ez nem magában a nyilatkozatban, hanem a mellékletben kerül feltüntetésre.

- [5] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kifejtette, hogy a felperes az állampolgárságát valóban nem jelölte meg külön a nyilatkozatában, de benyújtotta a földműves nyilvántartásba vételi iratát, amelyben szerepel a magyar állampolgársága. Ennek a hiányosságnak az elfogadó nyilatkozat hatályosságára nem volt kihatása és a jogszabály nem fűz ehhez a hiányossághoz semmilyen jogkövetkezményt. A Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése szerint a (3)-(7) bekezdésében foglalt megsértése esetén kell olyannak tekinteni a nyilatkozatot, mintha az elővásárlási jogát a jogosult nem gyakorolta volna, de ezen bekezdésekben az állampolgárság megjelölésével kapcsolatosan nincs követelmény.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

- [6] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását. Kérte továbbá a tulajdonjoga visszajegyzését a perbeli ingatlanra. A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az elsőfokú bíróság a jogszabályokban előírt elővásárlási jognyilatkozatok kötelező tartalmi elemeit megengedően értelmezte és ezért az ítélet jogszabálysértő. Az eljáró bíróságok jogszabálysértően jutottak arra a következtetésre, hogy az elővásárlási jognyilatkozatnak nem kell szó szerint tartalmaznia a magyar állampolgárságra való nyilatkozatot, hanem elég, ha ez a mellékletekből kiderül. Tévesen állapították meg azt is, hogy a törvény nem köt ehhez szankciót, mert az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 32. § (1) bekezdés g) pontja szerint ahhoz, hogy az okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson, tartalmaznia kell az állampolgárságra vonatkozó nyilatkozatot. Erre a hatályos jogszabályi rendelkezésre a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (5) bekezdése szerint a peres eljárás során az alpereseknek hivatkozniuk sem kellett volna. A felperes keresete az ingatlan-nyilvántartási

bejegyzésre is irányult, de az állampolgársági nyilatkozatát sem az elfogadó nyilatkozatában, sem a kereseti kérelmében nem tette meg. Mindezek alapján a felperes nyilatkozatai nem szolgálhattak ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául, mert ezt a nyilatkozatot nem közvetetten, hanem kifejezetten kell tartalmaznia a szerződésnek. Az eljárt bíróságok jogszabálysértő értelmezése nem felelt meg az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak és így a nyilatkozat nem vált a szerződés részévé. Mindezek alapján a jogerős ítélet sérti a Földforgalmi tv. 10. § (1) bekezdését és a Fétv. 13. § (1) bekezdését is.

- [7] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a II. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (2) bekezdése szerint csak a felülvizsgálati kérelem és ha van ilyen, akkor a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A II. rendű alperes a perbeli esetben a felülvizsgálati kérelmét kizárólag arra alapította, hogy az általa megjelölt hiányosság akadályozta az elővásárlási jog gyakorlását, a Kúria ezért - kérelem hiányában - nem foglalhatott állást az ügyben felmerült egyéb kérdésekben.
- [10] Az eljárt bíróságok a felülvizsgálattal támadott kérdéskörben a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is. Azzal és annak a másodfokú bíróság által kifejtett indokaival a Kúria is egyetértett, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [11] A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben helyesen állapította meg, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (9) bekezdése alapján csak a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetében kell és lehet a jognyilatkozatot olyannak tekinteni, mintha a fél az elővásárlási jogát nem gyakorolta volna. A Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglaltak közt nem szerepel az állampolgárság megjelölésének kötelezettsége.
- [12] A Fétv. 18. §-a szerint az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának a jogosult adatai tekintetében a Fétv. 13. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat kell tartalmaznia. A Fétv. 13. § (1) bekezdése, illetve annak ad) pontja szerint a föld tulajdonjogának a megszerzésére irányuló szerződésnek - a Földforgalmi tv. 13-15.

§-ában foglaltakon túlmenően - a fél állampolgárságát is kell tartalmaznia. Az állampolgárság feltüntetésének elmaradásához ennek megfelelően a jogszabály nem fűzi azt a jogkövetkezményt, mint a Földforgalmi tv. 21. § (3)-(7) bekezdésében foglaltak esetében, azaz ez okból a felperes nyilatkozata nem tekinthető úgy, mintha az elfogadó nyilatkozatot meg sem tette volna.

[13] A jogszabály az állampolgárság megjelölésének az elmaradásához e helyen egyéb jogkövetkezményt sem fűzött, de helytállóan hivatkozott az II. rendű alperes arra, hogy a hiányosság ettől még nem marad minden jogkövetkezmény nélkül. Az Inyvtv. alapján ugyanis az állampolgárság megjelölése nélkül a tulajdonjog változás az okirat alapján az ingatlan-nyilvántartásba valóban nem jegyezhető be.

[14] A mulasztás jogszabály szerinti jogkövetkezményét azonban ott kell levonni, ahol azt a jogszabály tartalmazza és olyan módon, ahogyan azt a jogszabály levonni rendeli. Abból, hogy a jognyilatkozat a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem alkalmas, nem következik, hogy a felperes ne gyakorolta volna jogszerűen az őt megillető elővásárlási jogot. A perbeli esetben tehát az elővásárlási jog felperes által történt gyakorlása a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megfelelően megvalósult, ezért a nyilatkozata a Földforgalmi tv. 21. § (8) bekezdése alapján az eladót már kötötte. Ezt követően, ha a hiányosság nem lett volna pótolható, akkor valóban nincs lehetőség a nyilatkozat alapján a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, de a hiány pótlása és az állampolgárság helyes megjelölése azonban lehetőséget biztosított erre.

[15] Mindez nem ad módot a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdésében foglaltak kijátszására, illetve a jogszabály rendelkezésének megszegésére. Az állampolgársági nyilatkozat nélkül, illetve a szerző fél állampolgárságának a tisztázása nélkül ugyanis a tulajdonjog változás az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezhető be, az elfogadó nyilatkozattal létrejövő szerződés pedig a Földforgalmi tv. 9. § (1) bekezdésében foglaltak megszegése esetén jogszabályba ütköző és így semmis lenne.

[16] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet, figyelemmel annak helyes indokolására is, a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

#### **Záró rész**

[17] A II. rendű alperes kérelmére a Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson hozta meg.

[18] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő II. rendű alperest, a felperes javára, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

[19] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdésének e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. május 14.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Szabó Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző