

2026.05.24.

Közvetítő anyja: 2026.03.24.

TH/3673-1/2026

Jelölés: 2026

A jogszabályok módosításai

2026.03.24-ig

A határozat elmulasztása 1. ügy



**DR. PATAKY TIBOR PhD**  
ÜGYVÉD  
BIZTOSÍTÁSI SZAKJOGÁSZ  
ANGOL JOGI SZAKFORDÍTÓ  
**TÖRÖKSZENTMIKLÓS**

Ügyszám: 3698/2026.

### ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely egyrészről, **PARADEISER DOROTTYA** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_  
anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_  
személyazonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ 5200 Törökcsanak-Szőlők,  
Bajza József utca 10. szám alatti lakos, mint **ELADÓ**  
- másrészről pedig -  
**CSIKÓS TAMÁS** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_, személyazonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, agrárkamara azonosító: \_\_\_\_\_, 1) 5200 Törökcsanak-Szőlők,  
Kinizsi utca 27. szám alatti lakos, mint **VEVŐ** között az alábbiakban jött létre:

1./ Fentnevezett eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul, vezetékgjoggal terhelten, egyebekben teher-, per- és igénymentesen – szavatosság mellett – a **törökcsanak-szőlősi külterület 011/27 helyrajzi szám** alatt felvett, **14 ha 9128 m<sup>2</sup>** területű, **356,43 Ar. kor.** értékű szántó művelési ágú földingatlanból az őt II/17 alatt illető 620/4650-ed tulajdoni hányadát a vevőnek, kölcsönösen kialakított **6.959.500.- Ft**, azaz **HATMILLIÓ-KILENC SZÁZÖTVENKILENCEZER-ÖTSZÁZ** forint vételárért, a mostani megtekintett és megismert állapotában.

2./ Fentnevezett eladó eladja örökre és visszavonhatatlanul, teher-, per- és igénymentesen – szavatosság mellett – a **törökcsanak-szőlősi külterület 011/2 helyrajzi szám** alatt felvett, **4500 m<sup>2</sup>** területű, **15,66 Ar. kor.** értékű szántó művelési ágú földingatlanból az őt II/17 alatt illető 4/30-ad tulajdoni hányadát a vevőnek, kölcsönösen kialakított **210.000.- Ft**, azaz **KETTŐSZÁZTÍZEZER** forint vételárért.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ és 2./ pontban meghatározott ingatlanok értékesítésére egybefoglalt vételáron, vagyis összesen **7.169.500.- Ft**, azaz **HÉTMILLIÓ-EGYSZÁZHATVANKILENCEZER-ÖTSZÁZ** forint vételáron kerül sor, ugyanis a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 19. § (5) bekezdése alapján az 1./ és 2./ pontban meghatározott ingatlanok szomszédosak egymással. Az eladó kijelenti, hogy az 1./ és 2./ pontban meghatározott ingatlanjuttalékait kizárólag egyben, vagyis dologösszességként kívánja értékesíteni, míg a vevő kijelenti, hogy az 1./ és 2./ pontban meghatározott ingatlanjuttalékokat egyben kívánja megvásárolni.

3./ A vevő az eladónak járó teljes egybefoglalt vételárat egy összegben fizeti meg banki átutalással, az eladó által megadott bankszámlára összesen: **7.169.500.- Ft**, azaz **hétmillió-egyszázhatvankilencezer-ötszáz** forint összegben, melynek tényét a vevő köteles ügyintéző ügyvédnek hitelt érdemlően igazolni, míg az eladó a részére járó teljes vételár bankszámláján történt jóváírását visszaigazolni ügyintéző ügyvédnek. Az eladó nyilatkozik, hogy a bankszámlájára történt minden vételárrész teljesítését saját kezéhez történt teljesítésnek ismeri el. A fizetés esedékessége: jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásáról szóló végleges döntés (valamint az adásvételi szerződés záradékkal való ellátásának) kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár kifizetésére abban az esetben kerül sor, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező földingatlanok tulajdoni lapja teher-, per- és igénymentes, leszámítva a vezetékgjogot, amit az eladó saját költségén a vételár kifizetésének napján beszerzett tulajdoni lappal köteles igazolni.

4./ Fentnevezett vevő az 1./ és 2./ pontban leírt ingatlanjuttalékokat az ott kitett vételárért és a 3./ pontban meghatározott fizetési módozat és feltételek mellett, a mostani megtekintett és megismert állapotukban megvásárolja, vezetékgjoggal terhelten. A vevő tudja, hogy az 1./ pontban részletezett ingatlant terheli az

Paradeiser Dorottya

Csikós Tamás

**DR. PATAKY TIBOR PhD**  
ügyvéd  
biztosítási szakjogász, angol jogi szakfordító  
H-5201 Törökcsanak-Szőlők, Kinizsi u. 4. Pf.:65.  
Telefon: 36-30-990-447  
Dr. Patáky Tibor

OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt. javára 22 kV-os közcélú légvezetésekre a vázrajzon megjelölt 6810 m<sup>2</sup> területre bejegyzett vezetékjog.

5./ A vevő az 1./ és 2./ pontban meghatározott ingatlanokat a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba, a birtokbavételtől húzza az ingatlanok hasznait és viseli terheit.

6./ Fentnevezett szerződő felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően, külön nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz és kérik, hogy az 1./ és 2./ pontban részletezett ingatlanokból eladót illető tulajdoni hányadok tekintetében a Földhivatali Osztály az eladó tulajdonjogát törölje.

Fentnevezett szerződő felek már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően, a fenti nyilatkozatban (tulajdonjog bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat és engedélyüket adják ahhoz és kérik, hogy az 1./ pontban részletezett 620/4650-ed tulajdoni hányadra és a 2./ pontban részletezett 4/30-ad tulajdoni hányadra a Földhivatali Osztály a vevő tulajdonjogát bejegyezze, adásvétel jogcímén, az 1./ pontban részletezett ingatlan vonatkozásában vezetékjoggal terhelten.

A szerződő felek a fenti nyilatkozatot (tulajdonjog bejegyzési engedély) ügyintéző ügyvédnél a mai napon letétbe helyezték, amit az ügyintéző ügyvéd a hatósági jóváhagyást és teljes vételár kifizetésének eladó általi visszaigazolását követően, - ennek elmaradása esetén a vevő által a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlő banki igazolás alapján - ad be a Földhivatalba. Az eladó vállalja, hogy amennyiben a vevőtől eltérő személlyel jönne létre és kerülne záradékolásra jelen adásvételi szerződés, akkor az eladó minden jognyilatkozatot haladéktalanul megtesz, - a teljes vételár részére történt megfizetését követően - hogy az arra jogosult személy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen.

7./ A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az 1./ és 2./ pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c) pontja és a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint olyan helyben lakó szomszéd földműves családi gazdálkodó rendelkezik elővásárlási joggal, akinek az életvitelszerű lakáshasználati helye legalább 3 (három) éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 1./ és 2./ pontjában részletezett földek fekszenek, és aki több mint három éve bejegyzett földhasználója a szomszédos törökszentmiklósi külterület 011/26 helyrajzi számú földingatlanok.

A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő regisztrációs számmal rendelkező családi gazdálkodó földműves. A vevő regisztrációs száma: A családi gazdaság nyilvántartási száma: a nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése: Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal.

A vevő az elővásárlási jogosultságot az alábbi okiratokra alapozza, amelyeket a jelen adásvételi szerződéshez csatol:

1. Családi gazdasági határozat másolata; 3. MVH regisztrációs igazolás másolata; 4. Földhivatali határozat földműveskénti nyilvántartásba vételről másolatban; 5. személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány és az adóigazolvány másolata, agrárkamarai tagsági kártya.

A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ és 2./ pontban meghatározott termőföldek jelenlegi bejegyzett földhasználója Kis Mihály, többtelephasználati megállapodás alapján, 2021. február 11. napjától határozatlan időre, ellenérték megfizetése nélkül.

8./ A vevő nyilatkozik, hogy belföldi természetes személy, nyilvántartásba vett földműves családi gazdálkodó. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. A vevő jelen szerződésben foglalt nyilatkozatában vállalja – a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján –, hogy az 1./ és 2./ pontban meghatározott föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot tulajdonszerzése nem haladja meg, mivel a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága a megszerezni kívánttal együtt a 300 hektárt nem haladja meg. A vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 16. §-ában meghatározott birtokmaximumot tulajdonszerzése nem haladja meg, mivel a már birtokában lévő föld területnagysága a megszerezni kívánttal együtt az 1200 hektárt nem haladja meg.

9./ A vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10./ Ezen szerződéssel felmerülő minden költséget a vevő viseli. A vevő kijelenti, hogy a megvásárolt termőföldeket a birtokbavételtől számított 5 éven belül nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mezőgazdasági célra saját maga hasznosítja. A vevő tudja, hogy a NAV Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága állapítja meg az ingatlanok forgalmi értékét. A szerződő felek tudják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig *pa*) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, *pb*) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és *pc*) a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

11./ A szerződő felek kijelentik, nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, és ügyletkötési képességüket jogszabály vagy más egyéb rendelkezés nem korlátozza. A szerződő felek kijelentik, hogy saját nevükben járnak el, így ők minősülnek a tényleges tulajdonosnak, akik nem kiemelt közszereplők.

12./ A szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

13./ A vevő nyilatkozik, hogy a Törökszentmiklósi Járási Földhivatalnál, mint földműves nyilvántartásba vetette magát, nyilvántartási száma:

14./ A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának, mint mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásához kötött a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását (végleges határozatával) megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá és jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a felek maguk viselik és egymással szemben a feleknek követelésük jelen szerződésből eredően nincs.

15./ A szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy jelen szerződés aláírása és földhivatali benyújtása között több hónap fog eltelni. A szerződő felek tudják, hogy ezen időtartam alatt függő jogi helyzet áll fenn és e hosszadalmas eljárás ideje alatt mind a felek személyében és élethelyzetében (betegség, halál, cselekvőképesség elvesztése stb.), mind az ingatlan terheiben előre látható és még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik.

**DR. PATAKY TIBOR PhD**  
 Ügyvéd  
 biztosítási szakjogi és jogi szakfordító  
 H-5201 Törökszentmiklós, Árnas u. 4. Pf.:65.  
 Tel./fax: 66/390-447

16./ A szerződő felek kijelentik, hogy az adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségével tisztában vannak, az ezzel kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást megértették.

17./ A szerződő felek tudják, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény), valamint egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

18./ A szerződő felek megbízzák Dr. Pataky Tibor 5200 Törökszentmiklós, Árnvas utca 4. szám alatti ügyvédet ezen adásvételi szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, és meghatalmazzák, hogy ezen jogügyletből eredően őket a jegyző előtti, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Dr. Pataky Tibor ügyvéd a meghatalmazást ezennel elfogadja.

A szerződő felek ezen adásvételi szerződést elolvasták, rendelkezéseit megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyva írták alá. A szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik, hogy jelen okirat személyenkénti egy-egy eredeti példányát átvették.

Törökszentmiklós, 2026. március hó 13. napján

\_\_\_\_\_  
Paradeiser Dorottya  
eladó

\_\_\_\_\_  
Csikós Tamás  
vevő

Alulírott, Dr. Pataky Tibor ügyvéd (ügyvédi iroda címe: 5200 Törökszentmiklós, Árnvas utca 4., ügyvédi kamarai azonosító szám: 09-013845 és 36066961) tanúsítom, hogy ezen általam szerkesztett adásvételi szerződést a szerződő felek előttem írták alá, és ezt Törökszentmiklóson, 2026. március hó 13. napján ellenjegyzem.

**DR. PATAKY TIBOR PhD**  
ügyvéd  
biztosítási szakjogász, angol jogi szakfordító  
H-5201 Törökszentmiklós, Árnvas u. 4. Pf.:65.  
Telefon/fax: 56/390-447

\_\_\_\_\_  
Paradeiser Dorottya

\_\_\_\_\_  
Csikós Tamás

\_\_\_\_\_  
Dr. Pataky Tibor