

KT. SZ.: I. 2251/2026.

MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALÁÍRÓ: BÉKES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PÁPIRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
RESTYÉNÉ KÖNYV TUNDE
2026.08.08. 11:52:38
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 41/2024. (XII.10.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKES > E-ÜGYINTÉZÉS



DR. LIPTÁK ANNA
ÜGYVÉD

A kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 17.

A közlés kezdő napja: 2026. 08. 18.

Az elővásárlásra/előhasználatra jogosult

jognyilatkozatának megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja: (a határidő jogvesztő): 2026. 09. 16.

A levétel időpontja: 2026. 08. 18. 11:52:38

PH. 2026. JÚL 21. nap	
Iktatás dátuma: 2026. JÚL 21. nap	Melléklet:
576185-1/2026	
Eloado:	Eloszam:
	hrs.

Ügyiratszám: LA/82/2026.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(vételi ajánlattal egységes szerkezetben)

mely létrejött **egyrésztől Bottyán István** (születési név:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

1145 Budapest 14, Bosnyák utca

14-18. A. lph. 5. emelet 503. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről Papp Zsolt (születési családi és utónév:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

5700 Gyula,

Harruckern tér 3. II. emelet 16. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) – a szerződő felek a továbbiakban együttesen: a Felek – között az alulírott helyen és időben, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földtv.) rendelkezéseinek megfelelően, az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

I.1. Szerződő Felek az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszeren keresztül beszerzett e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az Eladó 4/8 arányú tulajdonát képezi a Gyula, zártkert 7800 helyrajzi szám alatt felvett, összesen 8976 m² területű és 28,17 AK értékkel bíró Ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), melynek „a” alrészlete „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, 5938 m² területű és 15,5 AK értékű, „b” alrészlete pedig „gyümölcsös és gazdasági épület” művelési ágú, 3038 m² területű és 12,67 AK értékű. Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára elintézetlen széljegyzet nem került fellevezetése. Az Eladó az Ingatlanban lévő tulajdoni hányadát (a továbbiakban: Ingatlanhányad) 2011. évben vásárolta, ekkor rögzítésre került, hogy az Ingatlanra vonatkozóan használati megállapodás van a tulajdonostársak között, mely használati megállapodás – ugyan írásban nincs rögzítve – de azóta is hatályban van az Eladó és tulajdonostársa között, azt mindketten tiszteletben tartják. A használati, birtoklási rendet az Eladó a Vevővel tudatta.

I.2. Az Eladó feltétlen garanciát vállal a következőkre:

- szavatolja, hogy az Ingatlanhányad per-, teher- és igénymentes, az Ingatlanhányad tulajdonjoga iránt senki semmiféle igényt jelen szerződés aláírásáig elő nem terjesztett és nincs semmilyen olyan teher vagy igény sem, amely az ingatlan-nyilvántartásba ugyan nem került bejegyzésre, de arról az Eladónak bármilyen formában tudomása lenne.
- szavatolja, hogy nincs olyan szerv vagy személy sem, akinek joga (például szolgalmi joga) az Ingatlanhányad zavartalan birtokba vételét, majd az Ingatlanhányad zavartalan és kizárólagos birtoklását és a földhasználatot akadályozná vagy korlátozná.
- szavatolja, hogy az Ingatlanhányadot adó- vagy egyéb köztartozás, hatósági határozaton alapuló tartozás vagy közüzemi tartozás nem terheli.
- szavatolja, hogy az illetékes Földhivatal előtt jelen szerződésre alapított eljárás megindulásáig a magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlanhányad vonatkozásában semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlanhányad értékét csökkentené, illetve a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.

I.3. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földtv. 21. § (1) bekezdése értelmében a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt az Eladónak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

I.4. Szerződő Felek tudomással bírnak arról is, hogy a Földtv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Dr. Lipták Anna

ügyvéd

Kamarai azonosító száma: 36081346

Székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.

Adószám: 57651918-1-24

székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító száma: 36081346, adószám: 57651918-2-24 / telefon: +36 20 416 9500, e-mail: ugyved@drliptakanna.hu, cégkapu: 57651918#cégkapu, honlap: www.drliptakanna.hu



II. A szerződési akarat

- II.1. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlanhányad elidegenítése tárgyában a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadta és az elővásárlásra jogosultakkal a vételi ajánlatot jelen egységes okiratba foglalt szerződésben közli.
- II.2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig jelen szerződés erejénél fogva megveszi az I.1 pontban részletesen körülírt Ingatlanhányadot annak minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt.
- II.3. A Vevő kijelenti, hogy az I.1. pontban meghatározott Ingatlanhányad a vételi szándékának megfelel, az Ingatlanhányadot ismeri, telekhatáraival és fekvésével, közös tulajdoni voltával és a fennálló használati és birtoklási viszonyokkal, valamint a rajta fekvő felépítmény (gazdasági épület) állapotával tisztában van.
- II.4. Felek az Ingatlanhányad kölcsönösen kialakított vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **10 000 000,- Ft, azaz Tízmillió forint** összegben állapítják meg (a továbbiakban: **Vételár**). Felek rögzítik, hogy a Vételár egybehangzó akaratuk alapján alakították ki, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága jogcímén nincs és nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük. Ebből adódóan a Felek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított megtámadási jogot a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával kizárják. A Földtv. 8/A. § (3) bekezdése értelmében rögzítik azt is a Felek, hogy a Vételáron belül a földre és a felépítményre külön-külön az alábbi ellenértékek esnek:
- a földterület: 2 000 000,- Ft;
 - a felépítmény: 8 000 000,- Ft.
- szűlő : 1.000.000,- Ft
gyümölcsös : 1.000.000,- Ft
6.000.000,- Ft
- II.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vevő a teljes Vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti az Eladó részére átutalással az **vezetett számú számlaszámára**, mely teljesítést az Eladó a saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el, további követelése jelen jogügyletből kifolyólag a Vevő felé nem áll fenn.
- II.6. Az Ingatlanhányadot az Eladó **2026. október 31. napjáig** bocsátja a Vevő birtokába. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve viseli a kárveszélyt és őt illetik az Ingatlanhányad hasznai és viseli annak terheit is.
- II.7. Az Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja** ahhoz, hogy az I.1. pontban részletesen körülírt Ingatlanhányadra nézve – tehát az Ingatlan 4/8 arányú tulajdoni hányadára – a Vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel** jogcímen bejegyzésre kerüljön, az Eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett. Szerződő Felek a szerződés aláírásával kéri az ügyben hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-tól – a szerződés hatósági jóváhagyását követően – a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését: a Vevő részére az Ingatlanhányadon a tulajdonjog bejegyzését, az Eladó oldalán a tulajdonjog egyidejű törlésével. Felek megbízzák és meghatalmazzák **Dr. Lipták Anna ügyvédet** (nyilvántartó: Gyulai Ügyvédi Kamara, székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47., kamarai azonosító száma: **360813-46**, ószáma: **57651918-2-24**), jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az okirat, továbbá mellékleteinek a földhivatalhoz történő benyújtásával, a földhivatal előtt jelen ügyben teljes körű jogi képviselő ellátásával a Vevő tulajdonjogának bejegyzése és az Eladó tulajdonjogának törlése érdekében. Meghatalmazzák továbbá, hogy az esetleges nyilvánvaló elírások kijavítása tekintetében is a földhivatal előtt eljárjon, valamint, hogy a Vevő nevében a NAV-hoz a vagyonszerzés kapcsán a B400E adatlapot is elektronikusan benyújtsa.
- II.8. A birtokbaadás napjáig felmerülő, de később számlázandó bármely költség vagy díj megfizetése az Eladót terheli, aki e kötelezettsége teljesítését kifejezetten vállalja. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a birtokbaadást követően az Ingatlanhányaddal kapcsolatos bármely olyan fizetési kötelezettség válik ismertté, amelynek oka a birtokbaadást megelőzően keletkezett, úgy azt 8 napon belül megfizeti, egyben a Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az ilyen kötelezettségek a Vevőt nem terhelik.

III. Szerződéses nyilatkozatok

- III.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyarul írni és olvasni is tudó, magyar állampolgárok, tulajdonszerzésük és szerződéskötési képességük nem ütközik akadályba vagy bármilyen korlátba, jelen jogügyletben saját nevükben és javukra járnak el.
- III.2. A Vevő kijelenti, hogy



- földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, aki a Földtv. 10. § (2) bekezdése értelmében megszerezheti az Ingatlanhányad tulajdonjogát tekintettel arra, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
- kötelezettséget vállal arra, hogy a jogügylet tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földtv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- vele szemben nem szabtak ki a Földtv. 27. § (2) bekezdés ba) pontja szerinti földvédelmi bírságot vagy bc) pontja szerinti mulasztási bírságot.
- vele szemben nem állnak fenn a Földtv. 16. §-ában meghatározott szerzési korlátozások és a jelen jogügylet tárgyát képező termőföld megszerzése esetén sem haladja meg az általa megszerezhető termőföld tulajdona a földszerzési maximum 300 hektáros mértékét, illetve a birtokmaximum 1200 hektáros mértékét.
- részaránytulajdonnal nem rendelkezik.

III.3. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanhányad vonatkozásában elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

III.4. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanhányadon nem áll fenn megállapodáson alapuló elővásárlási jog, illetve, hogy az Ingatlanhányad a saját használatában van (nincs harmadik személy földhasználóként bejelentve és az Ingatlanhányadot a szerződéskötés időpontjában hatályos vagy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés sem érinti), ezért a Vevőnek nem kell a Földtv. 13. § (4) bekezdés szerinti nyilatkozatot megtennie és jelen szerződésnek nem kell a Földtv. 15/A. §-a szerinti tájékoztatást tartalmaznia. Az Ingatlan közös tulajdonban áll, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg, de a Földtv. 21. § (3a) bekezdése alapján a tulajdonostárs is a 21. § (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az a Földtv. 21. §-ában foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot, tehát külön nem kell felhívnia az Eladónak nyilatkozattételre az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatban.

IV. Záró rendelkezések

IV.1.A Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos költségek (tulajdoni lap beszerzése, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj és ügyvédi munkadíj) a Vevőt terhelik. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevőt megelőző törvényes elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést, a Vételár „új” vevő általi megfizetésével egyidejűleg kiadja az „új” vevő számára a jelen szerződés alaki szabályainak megfelelő tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

IV.2. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Szerződő Felek hatályos írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek fogadják el a jelen szerződésben rögzített címükre ajánlott postai küldeményként feladott nyilatkozatot, értesítést (a postai küldemény a feladást követő 10. naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére „nem kereste”, „elkölözött”, illetve bármilyen hasonló jelzéssel visszaküldték), illetve a személyesen átvett iratot is, ha az átvételt a címzett aláírásával tanúsítja. Szerződő Felek vállalják, hogy értesítési címük változásáról haladéktalanul írásban értesítik a másik felet, azzal, hogy mindaddig, amíg a másik fél értesítése meg nem történik, a másik fél által a régi címre küldött értesítés érvényes és hatályos.

IV.3. Szerződő Feleket az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a tulajdonjog átruházás során keletkező illeték- és adófizetési kötelezettségekről. E körben az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta az Eladó figyelmét, hogy az Ingatlanhányad értékesítéséből keletkezett jövedelme személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget nem keletkeztet, tekintettel arra, hogy az Ingatlanhányadot 2011. évben szerezte. A Vevő az Itv. 18. §-a alapján visszatérő vagyonszerzési illeték fizetésére köteles. Szerződő Felek az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását megégették, ugyanakkor tudomásul vették, hogy az nem minősül adószakértői tájékoztatásnak.

IV.4. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Szerződő Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd megfelelő és kimerítő tájékoztatást adott a vonatkozó hatályos jogszabályokról (különösképpen a Földtv., a Polgári Törvénykönyv, az Ingatlanhányad-nyilvántartásról szóló törvény, az Itv. és az Szjvtv. rendelkezéseiről). Kérdéseiket szabadon feltehették és azokra adekvát választ kaptak.



DR. LIPTÁK ANNA
ÜGYVÉD

IV.5. Szerződő Felek jelen szerződést, mint ügyvédi tényvázlatot is írják alá azzal, hogy a szerződésben foglaltak mindenben megfelelnek az üzleti akaratuknak és egyebek jelen okiratba foglalását nem kérik. A Felek azonosítását az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. Felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat kezelje, a személyi azonosító megadásának kötelezettségét az Ingatlanhányad-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXVI. törvény, az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény írja elő. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával a GDPR rendelkezéseire figyelemmel tudomásul veszik, hogy az itt rögzített személyes adatokat az eljáró ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettségei teljesítése okán kezeli, illetve a Felekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a Felek hozzájárulása alapján, e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az Ingatlanhányad-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatóak fel és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatóak. Az eljáró ügyvéd adatkezelési tájékoztatója megtalálható a www.drliptakanna.hu weboldalon. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmtv.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmtv. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

A Felek a szerződést elolvasták, megértették, egyezően értelmezték és mint valós üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, saját kezűleg írták alá. Jelen Ingatlanhányad adásvételi szerződés 4 számozott oldalból áll, melynek minden oldalát ellátták a Felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegyükkel, és 7 példányban készült, egy példány biztonsági okmányon.

Gyula, 2026. július 17.

Bottyán István
Eladó

Papp Zsolt
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Gyulán, 2026. év július hó 17. napján:

Dr. Lipták Anna ügyvéd
kamarai azonosító száma: 36081346
székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.

Dr. Lipták Anna
ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36081346
Székhely: 5700 Gyula, Béke sgt. 47.
Adószám: 57651918-1-24