Záradék:
Kifüggesztés napja: 20 26 november hó 19 nap.
Az előnaszerbetekintésre jogosultak részére megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:
20 26 év december hó 21 nap.
Hirdetőtáblái történő levétel dátuma:
20 26 év december hó 22 nap.
Zsadány 2026.11.19
Tanyly E.
ügyintéző

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatás dátuma: 20 2026 OKT 20 nap
Iktatószám: 57847-1/2026
Elcsad: Sorszám:
Széljegyezve: hrsz.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Elektronikus közzététel: 2026.11.19
közlés napja: 2026.11.20

Mely létrejött egyrészről

Kajtor József /születési név: Kajtor József, szül.hely,idő: , anyja neve: , személyi azonosító szám: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: , érvényessége: / lakhely: 5720 Sarkad, Csokonai utca 4. szám alatti lakos, mint **eladó, aki helyett a 2026.10.17. napján aláírt meghatalmazás alapján eljár:**

Katonáné Kajtor Andrea /születési név: Kajtor Andrea, szül.hely,idő: , anyja neve: személyi azonosító szám: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: érvényessége: ./ lakhely: 5720 Sarkad, Gyár utca 19. szám alatti lakos, mint **meghatalmazott és**

Pataki Ferencné /születési név: Kakas Irén, szül.hely,idő: anyja neve: személyi azonosító szám: adóazonosító jele: személyi igazolvány száma: érvényessége: lakhely: 5700 Gyula, Cinka Panna utca 28. szám alatti lakos, mint **eladó és**

Kakas Károly /születési név: Kakas Károly, szül.hely,idő: , anyja neve: személyi azonosító szám: , adóazonosító jele: vezetői engedély száma: érvényessége: ./ lakhely: 5700 Gyula, Török Ignác utca 4. szám alatti lakos, mint **eladó és**

Kakas Tamás Károly /születési név: Kakas Tamás Károly, szül.hely,idő: , anyja neve: személyi azonosító szám: , személyi igazolvány száma: érvényessége: ./ lakhely: 5700 Gyula, Török Ignác utca 4. szám alatti lakos, mint **eladó**

/ továbbiakban: eladók /,

másrészről

Marsi Gábor /születési név: Marsi Gábor, szül.hely,idő: , anyja: , személyi azonosító szám: adóazonosító jele: személyi igazolvány szám: érvényessége: ., agrárkamarai azonosító: őldműves határozat száma: / 5537 Zsadány, Lengyel Ferenc utca 11. szám alatti lakos, mint **vevő** / továbbiakban: vevő /

között, alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. Eladók eladják az **INYER/TULLAP/20260921/27739** számú tulajdonilap-másolat ügyazonosítójú osztatlan közös tulajdonukat képező,

   Kajtor József eladó vonatkozásában a tulajdoni lap szemle II/11. sorszám alatti 4/52-ed arányú tulajdoni hányadát és

   Pataki Ferencné eladó vonatkozásában a tulajdoni lap szemle II/6. sorszám alatti 4/52-ed arányú tulajdoni hányadát és

   Kakas Károly eladó vonatkozásában a tulajdoni lap szemle II/17. sorszám alatti 1/52-ed arányú tulajdoni hányadát és

Kajtor József eladó helyett eljáró
Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Pataki Ferencné
eladó

Kakas Károly
eladó

Kakas Tamás Károly
eladó

Marsi Gábor
vevő

Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

Kakas Tamás Károly eladó vonatkozásában a tulajdoni lap szemle II/18. sorszám alatti 1/52-ed arányú tulajdoni hányadát és

összesen és együttesen 10/52-ed arányú tulajdoni hányadát

a **Zsadány külterület 0127/11 hrsz.** alatt nyilvántartott, 6946 m2 területű, 6.88 ark. értékű szántó művelési ágú ingatlanból, amely feloszlik 4238 m2 területű, 5.47 ark. értékű, 5 osztályú szántó művelési ágú és 2708 m2 területű, 1.41 ark. értékű, 7 osztályú szántó művelési ágú területből, együttesen és összesen az ingatlan 10/52-ed arányú tulajdoni hányadát a vevőnek, együttesen és összesen 132.500.-Ft, azaz százharmincnégyezer-ötszáz forint kölcsönösen megállapított vételárért.

2. A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap- másolat szemle III/6. sorszámú bejegyzés alapján végrehajtási jog került bejegyzésre, a II/17. sorszámú bejegyzésre utalva, amely Kakas Károly eladó tulajdoni hányada, 40 666 Ft. összegben, aminek jogosultja a PANNON 2005 FAKTOR ÉS HITEL ZRT, mely tényt a vevő tudomásul vesz és ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlan II/17 sorszám alatti 1/52-ed arányú tulajdoni hányadát, illetve együttesen és összesen az ingatlan 10/52-ed arányú tulajdoni hányadát.

3. A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap- másolat szemle III/7. sorszámú bejegyzés alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés került benyújtásra Marsi Gábor javára, aki egyben a jelen szerződés szerinti vevő is, mely tény bejegyzését a vevő tudomásul vesz és ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlan 10/52-ed arányú tulajdoni hányadát.

4. A szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap- másolat szemle III/8. sorszámú bejegyzés alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés került benyújtásra Marsi Gábor javára, aki egyben a jelen szerződés szerinti vevő is, mely tény bejegyzését a vevő tudomásul vesz és ennek ismeretében vásárolja meg az ingatlan 10/52-ed arányú tulajdoni hányadát.

5. Vevő az 1. pontban megjelölt együttesen és összesen 10/52-ed arányú ingatlan hányadot az ugyanott meghatározott vételárért 1/1 arányban megveszi. A vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalja az eladók által meghatározott bankszámla számra az eladók tulajdoni hányaduknak megfelelő összegben, Kajtor József eladó részére 53.000.-Ft. összegben, Pataki Ferencné eladó részére 53.000.-Ft. összegben, míg Kakas Károly eladó részére 14.000.-Ft. összegben és Kakas Tamás Károly eladó részére 14.000.-Ft. összegben, mely összegnek számlájukon történő jóváírását saját kezükhöz történő utalásnak ismerik el, melynek átvételét, számlájukon történő jóváírását ezen szerződés aláírásával elismernek és nyugtáznak.

6. **Vevő kinyilatkozza, hogy földművesnek minősül**, és megfelel a Földforgalmi tv. 5.§. 7. pontjában meghatározott feltételeknek.
földműves: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik.

7. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt földterület tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával – a tulajdonában lévő föld nagysága nem haladja meg a törvény szerinti földszerzési maximumot, illetve a használatában lévő föld területnagysága nem haladja meg a törvény szerinti birtokmaximumot.

8. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Kajtor József eladó helyett eljáró
Katonané Kajtor Andrea
meghatalmazott

Pataki Ferencné
eladó

Kakas Károly
eladó

Kakas Tamás Károly
eladó

Marsi Gábor
vevő

Katonané Kajtor Andrea
meghatalmazott

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

9. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Amennyiben tudomása ellenére mégis rendelkezne részarány-tulajdonnal, kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 hektár.

10. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt, az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés kötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

11. Vevő ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

12. Az eladók tájékoztatják a vevőt, hogy a földforgalmi törvény 15/A.§. alapján, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet nem érinti hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés.

13. A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanon nem található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

14. A vevő kijelenti, hogy a szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlannal **szomszédos** a kizárólagos tulajdonát képező Zsadány külterület 0127/10 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan több mint 3 éve.

15. **A vevő kijelenti továbbá, hogy helyben lakó**, mivel olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

16. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény **18. §. (1) bekezdés c./ pontja** szerinti elővásárlási jog illeti meg, mint **az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.**

17. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen adásvételi szerződés csak akkor lép közöttük hatályba, ha a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult nem él elővásárlási jogával, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést jóváhagyta, és záradékkal ellátta.

18. A szerződő felek kijelentik, hogy, amennyiben a jelen adásvételi szerződés az eladók és a vevő között jön létre, úgy a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételt jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 15. napon lép a földterület hányad birtokába.

19. Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az eladott ingatlan hányad, a jelen szerződés 2-4. pontjában meghatározott végrehajtási jogon, és a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása terhelésen felül az ingatlan hányad per-teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére más személynek érvényes jogcíme nincs.

20. Az eladók kijelentik, hogy az ingatlant a jelen szerződés aláírását követően nem terhelik meg, azt fedezetül, biztosítékul nem adják. Az eladók szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanra harmadik személy javára olyan jogot nem jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná, így különösen: jelzálog jogot, végrehajtási jogot stb. nem jegyeznek be. Ebben az esetben a vevő egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat a szerződéstől.

Kajtor József eladó helyett eljáró
Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Pataki Ferencné
eladó

Kakas Károly
eladó

Kakas Tamás Károly
eladó

Marsi Gábor
vevő

Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

21. Az eladók külön, - ügyvéd által ellenjegyzett- nyilatkozatban / bejegyzési engedélyben / adják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt szántó művelési ágú külterületi ingatlan hányadra a tulajdonjogot, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, követően adásvétel jogcímén, együttesen és összesen 10/52-ed tulajdoni hányad arányban, vevő javára a Békés Megyei Kormányhivatal FHFO Földhivatali Osztály 9.-en (5720 Sarkad, Szent István tér 7.) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és ezzel párhuzamosan az eladók tulajdonjogát töröljék, tekintettel a vevő tulajdon szerzésére.

22. Az eladók a tulajdonjog átruházására vonatkozó nyilatkozatukat (bejegyzési engedélyt), 5 eredeti példányban a jelen okirat aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik az adásvételi szerződést elkészítő Dr. Kovács Zsolt Zoltán – székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36083434 ügyvédnél.

23. Letétkezelő ügyvéd vállalja, hogy az eladók tulajdonjog bejegyzési engedélyét a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően legfeljebb 5 napon belül benyújtja Békés Megyei Kormányhivatal FHFO Földhivatali Osztály 9.-hez (5720 Sarkad, Szent István tér 7.).

24. A szerződéskötés költsége, a tulajdon átruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.

25. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességük korlátozva vagy kizárva nincs.

26. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy ezen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést, - az aláírástól számított 8 napon belül-, a tulajdonosok által megbízott okiratszerkesztő ügyvédnek 4 eredeti példányban a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

27. Felek az **adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére**, és a tulajdonjog átírásával kapcsolatos ügyintézésre, B400 adatlap benyújtására meghatalmazást adnak Dr. Kovács Zsolt Zoltán - székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám – ügyvédnek, aki a **meghatalmazást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja**.

28. A vevő vállalja, hogy a birtokba adástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja saját maga. Vevő kéri az Itv. 26. §. (1) bekezdés p./ pontja alapján járó illetékmentesség megadását.

29. Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja a feleket a személyi jövedelem adóról és az illetékről szóló jogszabályról, valamint a Földhivatali és illetékkiszabási eljárásról, amely tájékoztatást a felek tudomásul vettek.

30. Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen jogügylettel kapcsolatban – ideértve az illeték és adófizetési kötelezettségeket is – teljes körű tájékoztatást kaptak, azt megértették és tudomásul vették. A szerződő felek kijelentik továbbá, hogy a jelen adásvételi szerződés szerződéskötési akaratuknak megfelel, illetve azt tükrözi.

31. Szerződő felek az okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a jelen szerződést készítő ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adataikban bekövetkezett változást a Pmt. 11. §. és 12. §. (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Hozzájárulnak ahhoz is, hogy a fenti törvény 18.§ -19.§-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Kajtor József eladó helyett eljáró
Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Palaki Ferencné
eladó

Kakas Károly
eladó

Kakas Tamás Károly
eladó

Marsi Gábor
vevő

Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd

32. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratot készítő Dr. Kovács Zsolt Zoltán – székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó, Fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám ügyvéd „A pénzmosásról szóló 2017. évi LIII. törvény"-ben foglalt azonosítási és ügyfél átvilágítási kötelezettségének a felek vonatkozásában eleget tett.

33. Jelen megállapodást készítő jogi képviselő teljes körűen tájékoztatja a feleket a földhivatali eljárásról, az adójogszabályokról, az illeték jogszabályokról, valamint a pénzmosásra vonatkozó rendelkezésekről mely tájékoztatást a felek kioktatás után megértettek és tudomásul vették.

34. Jelen adásvételi szerződést elkészítő ügyvéd tájékoztatja a feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

35. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

36. Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Sarkad, 2026. ..10.27..... napja

Kajtor József eladó helyett eljáró
Katonáné Kajtor Andrea
meghatalmazott

Kelt: Gyula, 2026. ..10.28..... napja

eladó

Kakas Károly
eladó

Kakas Tamás Károly
eladó

Kelt: Komádi, 2026. ..10.27..... napja

Marsi Gábor
vevő

Ellenjegyzési záradék:
Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, **Dr. Kovács Zsolt Zoltán ügyvéd** (Székhely: 6000 Kecskemét, Vak Bottyán u. 2. 5. ajtó sz. ügyvéd, fiók iroda: 4138 Komádi, Fő utca 72. szám, Bács-Kiskun Megyei Ügyvédi Kamara tagja, KASZ: 36083434) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, és az aláírások valódiságát tanúsítom az eladók és a vevő vonatkozásában, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43-44. §-ra figyelemmel **az okiratot ellenjegyzem.**

Kelt: Komádi, 2026. ..10.28..... napja

Dr. Kovács Zsolt Zoltán
ügyvéd