A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

MÁSOLATKÉSZÍTŐ:
ALÁÍRÓ: BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ EREDETI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ."
RESTYÉNÉ KÓNYA TÜNDE
2026.11.09. 15:13:28
A MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 30/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatási dátum: 2026 OKT. 29 hó.....nap
Iktatószám: 57285-1/2026
Melléklet:
Előszám:
Szignegyezve:

ABONYI PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4.
telefon: 06/20/415-7999, e-mail: dr.abonyi.peter@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyfelől **Képíró Ambrus** (születési neve: Képíró Ambrus, született: Gyula, 1967.08.15., anyja neve: Nagy Piroska, lakcíme: 5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 87. A. lh, 1. em. 3., személyi azonosító jele: 1-670815-1156, adóazonosító jele: 8367503716, magyar állampolgár), mint **eladó** és

Schlimme Szilvia (születési neve: Képíró Szilvia, született: Gyula, 1975.04.22., anyja neve: Nagy Piroska, lakcíme: 30982 Pattensen ST Jeinsen, Meierkamp 2., személyi azonosító jele: 2-750422-6194, adóazonosító jele: 8395574266, magyar állampolgár), mint **eladó**

– a továbbiakban: **Eladók**

másrészről **Csizmadia Lajos** (születési neve: Csizmadia Lajos, születési helye és ideje: Gyula, 1957.09.23., anyja neve: Vadas Mária, lakóhelye: 5720 Sarkad, Ady Endre utca 40., személyi azonosító jele: 1-570923-0744, adóazonosító jele: 8331374371, magyar állampolgár, földműves bejegyző határozat száma: 510143/2015.04.29., agrárkamarai nyilvántartási száma: E572000007762), mint **vevő**

– a továbbiakban: **Vevő**

között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

A szerződő felek a 2013. évi CXXII. tv. (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 21. § (1) bekezdése szerint a vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződés szövegét az alábbiak szerint határozzák meg:

1./ A felek megállapítják, hogy a **Sarkad zártkert 5108. hrsz. alatt felvett, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, 0,1325 Ha területű 5,06 AK kataszteri tiszta jövedelmű** ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) az egészhez képest **1/1 hányadban** (fejenként az egészhez képest 2/4-2/4-ed hányadban) **az eladók tulajdonát képezi.**

Az Eladók eladják a **Sarkad zártkert 5108 hrsz.** alatt felvett ingatlan egészhez képest **1/1 hányadát**, a Vevő pedig megvásárolja. Vevő jelen adásvételi szerződés földhivatali bejegyzését követően az egészhez képest **1/1 hányadban lesz** az ingatlan tulajdonosa.

Az ingatlan tulajdoni lapjának teherlap része tartalmazza a közös tulajdon rendezésének kötelezettségét, az ingatlan tehermentes.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan a 2026. október hó 28. napján, INYER/TULLAP/20261028/8772. ügyazonosító számon lehívott e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzését az ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: Hatóság) által kiadott, a tárgyi jogügyletet jóváhagyó határozatának kiadásához kötött.

A szerződő felek a jelen pontban foglaltakra figyelemmel megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépését a jóváhagyó határozat beszerzéséhez, mint függőben lévő feltételhez kötik. Ennek megfelelően a jelen adásvételi szerződés az illetékes Hatóság hivatkozott határozatának kiadása, és ennek jogerőre emelkedése esetén megkötésének időpontjára visszamenőleg hatályossá válik.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés hatálybalépéséről – azaz az illetékes Hatóság jogerős határozatának kézhezvételéről – az Eladókat és a Vevőt haladéktalanul írásban tájékoztatja. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben az illetékes Hatóság bármilyen okból a szükséges jóváhagyó határozat kiadását megtagadná, és a jogorvoslati eljárások is eredménytelenül végződnének, úgy a jelen adásvételi szerződés nem lép hatályba, abból fakadóan a felekre nézve sem jogok, sem pedig kötelezettségek nem származhatnak, és a szerződő felek kötelesek a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet visszaállítani.

Képíró Ambrus
eladó

Schlimme Szilvia
eladó

Csizmadia Lajos
vevő

Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2026.10.28.
dr. Abonyi Péter ügyvéd

2./ A szerződő felek az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát **346.250,- Ft-ban**, azaz **Háromszáznegyvenhatezer-kettőszázötven forintban** határozzák meg és fogadják el. A Vevő a teljes vételárat önerőből finanszírozza. Szerződő felek a 2. osztályú gyümölcsös alrészlet vételárát 346.250,- Ft-ban határozzák meg és fogadják el.

Szerződő felek rögzítik a Földforgalmi törvény 8/A § (3) alapján, hogy 2. osztályú gyümölcsös alrészlet értékét 346.250,- Ft-ban határozzák meg és fogadják el.

3./ A Vevő a vételárat a következőképpen fizeti meg az Eladóknak:

3.1. Vevő a teljes vételárat már korábban egyösszegben, átutalással megfizette az Eladók részére Képíró Ambrus eladó nevén a K&H Bank Zrt-nél vezetett 10404247-95394000-01960000. számú folyószámlára.

Szerződő felek tudomásul veszik az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a Fétv. 8. §-ban foglalt rendelkezésről, amely alapján a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében foglalt esetek kivételével a föld tulajdonjogának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával kell teljesíteni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

Eladók nyilatkoznak, hogy a fenti számú bankszámlára történő teljesítést saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. Az utalás akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az Eladók fentiekben megadott bankszámlájára jóváírásra került.

Eladók jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák, hogy részükre a teljes vételár hiánytalanul megfizetésre került.

4./ Eladók kijelentik, hogy szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Az ingatlan tulajdoni lapjának teherlap része bejegyzést nem tartalmaz.

Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződésben meghatározott, az adásvétel tárgyát képező ingatlant a birtokbaadásig semmilyen jogcímen meg nem terhelik, el nem idegenítik, és annak állagán már semmilyen változtatást nem hajtanak végre. Ezen kötelezettségük elmulasztásából eredő károkért teljes mértékben felelősek és ezzel kapcsolatosan a Vevőt semmilyen hátrány nem érheti.

5./ Vevő az ingatlant a megtekintett és megismert állapotban, annak alkotórészeivel és tartozékaival együtt vásárolja meg.

6./ Eladók már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a **Sarkad zártkert 5108. hrsz alatt felvett** ingatlan tulajdonjoga az egészhez képest fejenként 2/4- 2/4-ed hányadban nevükről törlésre kerüljön és az egészhez képest 1/1 hányadban a vevő részére bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet nem zárja ki, és nem is korlátozza.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a Földforgalmi törvény 9-10. § szerinti tulajdonszerzési korlátozásba nem ütközik.

Vevő a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlási joggal is rendelkezik, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdés (1d) pontja alapján a szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot az adásvétel tárgyát képező földre nem alapított.

Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdés (1e) pontja alapján a szerződő felek rögzítik, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a az adásvétel tárgyát képező földre elővásárlási jogot nem alapított.

8./ Vevő az ingatlant a jelen szerződés aláírásának napján veszi birtokba. Ettől a naptól jogosult az ingatlant használni, hasznosítani és köteles az ingatlannal járó terheket viselni. Ezen a napon száll át a kárveszély

Képíró Ambrus
eladó

Schlimme Szilvia
eladó

Csizmádia Lajos
vevő

Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2026.10.28.
dr. Abonyi Péter ügyvéd

viselés is.

9./ Vevő tudomással bír arról, hogy a vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség őt terheli.

10./Kijelenti a Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése alapján, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Eladók tájékoztatják a vevőt, a Földforgalmi törvény 15/A. §-a alapján, hogy a jelen szerződés tárgyául szolgáló ingatlanon az eladók földhasználati joga áll fenn, tulajdonosi joggyakorlás jogcímén, ingyenesen, határozatlan ideig.

11./ A Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, valamint a (2) bekezdés szerint a szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12./ A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerint a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága együttesen a 300 hektárt (földszerzési maximum), vagy a (4) bekezdés szerinti 6000 aranykoronát nem haladja meg.

A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több, mint 6000.

Vevő e körben nyilatkozik a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inytv. Vhr.) 42. §-a alapján, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák a Dr. Abonyi Péter Ügyvédi Irodát (képv.: dr. Abonyi Péter irodavezető ügyvéd, székhely: 5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4., telefon: 20/415-7999, e-mail: dr.abonyi.peter@gmail.com, KASZ: 36056340), hogy őket ezen jogügylet során az Ügyvédi Törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje azzal, hogy kifejezetten kérik a T. NAV Illetékkiszabó Osztályt, hogy határozatát címükre közvetlenül küldje meg.

Szerződő felek kérik a T. Földhivatalt, hogy kérelem szerinti határozat meghozatala esetén határozatát a szerződő feleknek és az eljáró ügyvédnek külön-külön szíveskedjen megküldeni.

A meghatalmazás kiterjed az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárásában történő képviseletre és a B400-as NAV nyomtatvány aláírására is. Az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével is nyilatkozik arról, hogy a fenti megbízást és meghatalmazást elfogadja.

A szerződő felek ezt követően elolvasás és értelmezés után, más szerződési feltétel írásba foglalását nem kérve saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták az ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő szerződést azzal, hogy egyebekben a Ptk., valamint a 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni. Esetleges jogvitáikat igyekeznek tárgyalás útján rendezni, ha ez nem vezet eredményre, úgy a perbevitt értéktől függően kikötik a Békéscsabai Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét. Nyilatkozzák az ügyletkötő felek, miszerint az ügyintéző ügyvédet ügyleti akaratuknak megfelelően tájékoztatták, semmit el nem hallgattak, az okiratban foglaltak megfelelnek szerződéses akaratuknak.

Békéscsaba, 2026. október hó 28.

Ellenjegyző záradék: Alulírott dr. Abonyi Péter (5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4.) ügyvéd a fenti okiratot saját magam szerkesztettem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapotot a feleknek elmagyaráztam, akik azt saját aláírásukkal igazoltan megértették. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. szerint elvégeztem, az aláírók személyazonosságukat igazolva a jelen okiratot előttem saját kezűleg írták alá, így mindezek tanúsításként a mai napon, azaz **2026. év október hó 28. napján, Békéscsabán ellenjegyzem**:

Dr. Abonyi Péter Ügyvédi Iroda
dr. Abonyi Péter ügyvéd
5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4.
Gyulai Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36056340.

Képíró Ambrus
eladó

Schlimme Szilvia
eladó

Csizmadia Lajos
vevő

Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2026.10.28.
dr. Abonyi Péter ügyvéd

DR. ABONYI PÉTER ÜGYVÉDI IRODA
5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4.
telefon: 06/20/415-7999, e-mail: dr.abonyi.peter@gmail.com

2026 NOV 05
Iktatószám: ...2/2026 Melléklet:
Előzmény: Előzőszám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

Amely létrejött egyfelől **Képíró Ambrus** (születési neve: Képíró Ambrus, született: Gyula, 1967.08.15., anyja neve: Nagy Piroska, lakcíme: 5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 87. A. lh. 1. em. 3., személyi azonosító jele: 1-670815-1156, adóazonosító jele: 8367503716, magyar állampolgár), mint **eladó** és

Schlimme Szilvia (születési neve: Képíró Szilvia, született: Gyula, 1975.04.22., anyja neve: Nagy Piroska, lakcíme: 30982 Pattensen ST Jeinsen, Meierkamp 2., személyi azonosító jele: 2-750422-6194, adóazonosító jele: 8395574266, magyar állampolgár), mint **eladó, akit a csatolt meghatalmazás alapján képvisel Képíró Ambrus** (születési neve: Képíró Ambrus, született: Gyula, 1967.08.15., anyja neve: Nagy Piroska, lakcíme: 5600 Békéscsaba, Bartók Béla út 87. A. lh. 1. em. 3., személyi azonosító jele: 1-670815-1156, adóazonosító jele: 8367503716, magyar állampolgár) meghatalmazott

– a továbbiakban: **Eladók**

másrészről **Csizmadia Lajos** (születési neve: Csizmadia Lajos, születési helye és ideje: Gyula, 1957.09.23., anyja neve: Vadas Mária, lakóhelye: 5720 Sarkad, Ady Endre utca 40., személyi azonosító jele: 1-570923-0744, adóazonosító jele: 8331374371, magyar állampolgár, földműves bejegyző határozat száma: 510143/2015.04.29., agrárkamarai nyilvántartási száma: E572000007762), mint **vevő**

– a továbbiakban: **Vevő**

között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1./A szerződő felek rögzítik, hogy 2026.10.28. napján Békéscsabán adásvételi szerződést kötöttek, amelyben az eladók egészhez képest 1/1 hányadban (fejenként az egészhez képest 1/2-1/2-ed hányadban) tulajdonában álló **Sarkad zártkert 5108. hrsz. alatt felvett, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott, 0,1325 Ha területű 5,06 AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan** (a továbbiakban: ingatlan) az egészhez képest 1/1 hányadát eladták a vevő részére.

A felek a Békéscsabán 2026.10.28. napján megkötött adásvételi szerződés 7./ pontjának 4. bekezdését az alábbiak szerint **módosítják**:

Hatályon kívül helyezik az alábbi szövegrészt: „Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdés (1d) pontja alapján a szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot az adásvétel tárgyát képező földre nem alapított."

Helyébe a következő rendelkezés lép:

Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdés (1d) pontja alapján a szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat a 6/2026. (III.26.) rendelete elővásárlási jogot alapított az adásvétel tárgyát képező földre.

A Rendelet 2. § (1) bekezdés b) és c) pontjai alapján elővásárlási jog illeti meg a vevőt, mivel az ingatlannal telekhatáros ingatlan tulajdonosa és Sarkadon ingatlantulajdonnal rendelkezik.

A Hötv. 6. § (1) bekezdése b) pontja alapján mentesül a betelepülőre vonatkozó tilalmak, korlátozások és feltételek alól a vevő, mivel lakcímkártyával bizonyítja, hogy a születését követő tíz évben maga legalább tizenkét hónapot a településen élt.

2./A szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt adásvételi szerződést egyebekben nem módosítják, azt jelen szerződés módosításban foglaltakon túl magukra nézve továbbra is kötelezőnek fogadják el.

Képíró Ambrus eladó	Schlimme Szilvia eladó, képv.: Képíró Ambrus meghatalmazott	Csizmadia Lajos vevő	Ellenjegyzem: Békéscsabán, 2026.11.02. dr. Abonyi Péter ügyvéd

A szerződő felek ezt követően elolvasás és értelmezés után, más szerződési feltétel írásba foglalását nem kérve saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták az ügyleti akaratuknak mindenben megfelelő szerződést azzal, hogy egyebekben a Ptk., valamint a 2013. évi CXXII. tv. vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni. Esetleges jogvitáikat igyekeznek tárgyalás útján rendezni, ha ez nem vezet eredményre, úgy a perbevitt értéktől függően kikötik a Békéscsabai Járásbíróság vagy a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét. Nyilatkozzák az ügyletkötő felek, miszerint az ügyintéző ügyvédet ügyleti akaratuknak megfelelően tájékoztatták, semmit el nem hallgattak, az okiratban foglaltak megfelelnek szerződéses akaratuknak.

Békéscsaba, 2026. november hó 02.

Ellenjegyző záradék: Alulírott dr. Abonyi Péter (5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4.) ügyvéd a fenti okiratot saját magam szerkesztettem, tartalmát és a kapcsolódó jogszabályi előírásokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapotot a feleknek elmagyaráztam, akik azt saját aláírásukkal igazoltan megértették. A szerződő felek azonosítását a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. szerint elvégeztem, az aláírók személyazonosságukat igazolva a jelen okiratot előttem saját kezüleg írták alá, így mindezek tanúsításként a mai napon. azaz **2026. év november hó 02. napján, Békéscsabán ellenjegyzem:**

Dr. Abonyi Péter Ügyvédi Iroda
dr. Abonyi Péter ügyvéd
5600 Békéscsaba, Kazinczy u. 4.
Gyulai Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36056340.

KIZÁRÓLAG NAPJA: 2026. 11. 20.
JOGERŐS HATÁRIDŐ BELSŐ NAPJA: 2026. 11. 21.
JOGERŐS HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026. 12. 21.
E HATÁRIDŐ JOGERŐS!

Sarkadi Polgármesteri Hivatal 13. Békés megye

Képíró Ambrus
eladó

Schlimme Szilvia
eladó, képv.:
Képíró Ambrus meghatalmazott

Csizmadia Lajos
vevő

Ellenjegyzem: Békéscsabán,2026.11.02.
dr. Abonyi Péter ügyvéd