Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Kormányhivatal
14/1/2

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT egyéni ügyvéd
4234 Balkány, Rákóczi utca 4/A. szám
Tel. : 06/70/3223-054
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara – Kamarai azonosító szám: 36080884
Kamarai nyilvántartási szám: 1321.

Érkezett: 2026 NOV. 04
FTOR/2026/2407
Szám:
Előszám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

TÓTH CSABA ISTVÁN születési név: (születési hely, idő: , anyja neve: , személyi azonosító száma: , személyi igazolvány száma: adóazonosítója: magyar állampolgár) lak.: 4400 Nyíregyháza, Törpe utca 5/D. szám alatti lakos, mint **„Eladó"** (a továbbiakban: **„Eladó"**)

- másrészről -

PAPP ELEK szül.: (szül: anyja neve: személyi azonosító: személyi ig. száma: adóazonosító jele: agrárkamarai tagsági azonosító száma: földműves nyilvántartásba vételi határozat száma: MVH azonosító: családi gazd. sz.: magyar állampolgár) lakcíme: 4324 Kállósemjén, Füveskert utca 3. szám alatti lakos, mint **„Vevő"** (a továbbiakban: **„Vevő"**) (Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek) között, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA:

I.1.) Az Eladó e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy a tulajdonilap **II.** részének **2.** pontjában bejegyzett **1/1-ed** tulajdoni hányadú tulajdonában áll a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező **Kállósemjén külterület 0109/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott **„szántó"** művelési ágú, **32.858 m²** területű, **29,00 AK** értékű földterület. (a továbbiakban **„Ingatlan"**)

I.2.) Eladó eladja az **I.1.)** pontban meghatározott ingatlant a Vevőnek. Vevő, az általa megismert állapotban és helyen – a mezsgyehatárt körbejárva és azt szemrevételezve - megvásárolja Eladótól az I.1.pontban meghatározott ingatlan **1/1-ed** tulajdoni hányadát.

I.3.) Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen jogügyletben Vevőt, a 2013. évi CXXII Törvényre figyelemmel elővásárlási jog illeti meg.

- **a 18.§. (1) bekezdés d.) pontja alapján, mint az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;**
  Papp Elek életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve Kállósemjén településen van, amely település közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.
- **a 18.§. (4) bekezdés a.) pontja alapján, mint az olyan földművest, aki legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja;**

II. VÉTELÁR ÉS ELSZÁMOLÁS, ELÁLLÁS (Határidők, elszámolás és kifüggesztés módja):

II.1.) Szerződő Felek az **Ingatlan** vételárát **8.000.000.-Ft.** azaz **nyolcmillió** forintban határozzák meg.

II.2.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a vételárat alku során alakították ki, azt kölcsönösen és kifejezetten értékarányosnak, valamint megfelelőnek tartják. Szerződő Felek a Ptk. 6:98 §. (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanáságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

II.3.) A vételár megfizetésének pontos ütemezése az alábbiak szerint alakul:

a.) Vevő **8.000.000.-Ft.** azaz **nyolcmillió** forintot, mint a tárgyi ingatlan teljes vételárát a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatát követő 8 napon belül átutalással fizeti meg Eladónak, a **Tóth Csaba István** nevén lévő, **OTP Bankban** vezetett **11773360-05325621** számú számlájára. Eladó a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT ügyvéd KASZ 36080884 Dr. Füri Attila ügyvéd 4234 Balkány, Rákóczi utca 4/A.

Tóth Csaba István
eladó

Papp Elek
vevő

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT egyéni ügyvéd
4234 Balkány, Rákóczi utca 4/A. szám
Tel. : 06/70/3223-054
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara – Kamarai azonosító szám: 36080884
Kamarai nyilvántartási szám: 1321.

II.4.) Szerződő Felek tudomásul veszik azon ügyvédi kioktatást, hogy a:
a.) 2013. évi CXXII Törvény – a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról – 21.§. (1) bekezdés alapján jelen adásvételi szerződés 4 (négy) eredeti példányát, 8 (nyolc) napon belül az Eladónak az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából akként, hogy ebből 1 (egy) példánynak, földátruházási biztonsági okmányon készültnek kell lennie.
Abban az esetben, amennyiben Eladó akadályoztatva lenne, úgy **jelen okirat aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervnél a jóváhagyási eljárásban való teljes körű képviseletére, az adásvételi szerződés és a kifüggesztési kérelem postai úton való megküldésére, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad.**
b.) Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 2013.évi CXXII. Törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
c.) Amennyiben a törvényes kifüggesztési határidőn belül harmadik személy Vevő érvényes vételi szándékot jelent be, és a földforgalmi törvény szerint, jelen jogügylet Vevőjét megelőző sorrend alapján, harmadik személy Vevőt az elővételi jog megilleti, úgy Eladónak ezen harmadik személlyel kell az adásvételi szerződést megkötni.

III. BIRTOKÁTRUHÁZÁS (Ptk. 5:3. §, 6:215.§. (2) bekezdés):
III.1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét és a teljes vételár kifizetését követően, a 8. napon lép birtokba.
III.2.) Eladó ezen a napon ruházza át az ingatlan birtokát is Vevőre (Ptk. 6:215.§. (2) bekezdés) és Vevő ezen időponttól kezdve viseli az ingatlan minden terhét és húzza annak hasznait.

IV. TERHELÉSEK (ingatlan-nyilvántartási adatok és Eladó nyilatkozatai alapján):
IV.1.) Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegyre történő utalás nincs.
IV.2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlan tulajdoni lapjának III. részén, terhelést tartalmazó bejegyzés **nem** található.
IV.3.) Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, továbbá szavatol azért, hogy a Vevőt, az ingatlannal való rendelkezési jogában senki másnak az ingatlanon fennálló joga nem akadályozza, vagy korlátozza, valamint a jelen adásvételt megelőzően, az ingatlant nem terhelte meg, fedezetül nem adta és harmadik személlyel ugyan ezen ingatlanra vonatkozólag adásvételt nem kötött.
IV.4.) Eladó kijelenti, hogy szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés **NEM** érinti. ***(2013. évi CXXII. tv. 15/A §.)***

V. TULAJDONJOG BEJEGYZÉS:
V.1.) Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **Papp Elek 1/1-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, illetve Felek feltétlen és visszavonhatatlan módon kérik és engedélyezik, hogy** a fent meghatározott ingatlan tekintetében **Eladó Tóth Csaba István 1/1-ed** arányú **tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, valamint Vevő földhasználati jogának bejegyzésére, a földhasználati nyilvántartásba.**
VI.2.) Ha a tulajdonjog bejegyzése, bármilyen oknál fogva, Vevő részére meghiúsulna, úgy Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elutasító határozat kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül ismételten együttműködik egy megismételt szerződéskötésnél, illetve eljárásnál. Ebben az esetben Eladó nem

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT ügyvéd MASZ: 36080884 Dr. Füri Attila ügyvéd Azonosító szám: 50785916-1-35 4233 Balkány, Rákóczi utca 4/A

Tóth Csaba István
eladó

Papp Elek
vevő

köteles a vételárat Vevő részére visszafizetni, hanem az újabb adásvételi szerződésben rögzítésre kerül annak ténye, hogy a vételárat Vevő már megfizette Eladónak, az elutasításra került adásvételi szerződés II.3.) pontja szerint.

VI. VEVŐ NYILATKOZATAI A TULAJDONJOG BEJEGYZÉSSEL KAPCSOLATOSAN, A 2013. évi CXXII TÖRVÉNY (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) RENDELKEZÉSEIRE FIGYELEMMEL:

VI.1.) Vevő, a 2013. évi CXXII Törvényre (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) figyelemmel kijelenti:

a.) tulajdonjog szerzési jogosultsága az 5.§. 2) 7) és 9) pontján alapul;
b.) 13. §. (1) bekezdésére figyelemmel 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 tulajdonjogszerzés időpontjától számított 5 évig - más célra nem hasznosítja;
c.) 13.§. (4) bekezdés a.) és b.) pontjára figyelemmel kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, valamint a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a 13.§. (1) bekezdés foglalt kötelezettséget vállalja;
d.) 14.§. (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása, valamint vele szemben - a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül – nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
e.) elfogadja, és tudomásul veszi, miszerint ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c.) pont szerinti nyilatkozatának valótlansága, úgy az a büntetőtörvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és a szerződés tárgyát képező föld használata után, a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után;
f.) 16.§. (1) és (2) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy az I.1.pontban megjelölt ingatlannal együttesen a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a földszerzési maximum mértékét, a 300 hektárt nem haladja meg, illetőleg a birtokában lévő föld területnagysága a birtokmaximum mértékét, az 1200 hektárt nem haladja meg.

VI.2.) Vevő a 109/1999. Fvm 68/C. §. figyelemmel kijelenti:

a.) nem rendelkezik részarány tulajdonnal;
b.) 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.

VI.3.) Vevő:

a.) az I.1.) pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével, a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 hektárt, vagy értéke nem haladja meg a 6000AK-t.
b.) Kijelenti továbbá, hogy Kállósemjén település területén az ő, valamint közeli hozzátartozói a 2013. évi V. Törvény (új Ptk) 8:1.§. (1) bekezdés 1.) pontja szerint a tulajdonukban lévő termőföld mennyisége nem haladja meg a megszerezni kívánt földterülettel együtt Kállósemjén település összes termőföld területének egynegyedét, vagy az 1000 hektárt, így Vevőnek, mint belföldi magánszemély tulajdonjogszerzésének törvényi akadálya nincs.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK (és jogszabályi hivatkozások) :

VII.1.) Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési jogaik és kötelezettségeik nem korlátozottak, valamint ügyletkötési képességüket jogszabály, bírósági, hatósági határozat nem zárja ki, illetőleg nem korlátozza.
VII.2.) Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog megszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.
VII.3.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötés költségei, a tulajdonjog átruházási illeték, továbbá az ingatlan nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díj a Vevőt terheli.

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT ügyvéd KASZ: 36080884 Dr. Füri Attila ügyvéd 4234 Balkány, Rákóczi utca 4/A.

Tóth Csaba István
eladó

Papp Elek
vevő

VII.4.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek az ingatlan adásvételére vonatkozó rendelkezései, valamint a jogszavatosságra vonatkozó rendelkezései, (Ptk. 6:215.§. - 6:220.§, valamint 6:175.§. – 6:176.§.) a 2013. évi CXXII Törvényre (a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról) vonatkozó rendelkezései az irányadók.
VII.5.) Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy eljáró ügyvéd, a jelen szerződésre irányadó, VIII.4.) pontban megelölt jogszabályi rendelkezésekről teljes körű tájékoztatást adott, azt megértették, kifogásuk e tárgyban nincs, továbbá kijelentik, hogy a jelen szerződésre irányadó illeték- és adózási szabályokkal, számviteli szabályokkal tisztában vannak, e körben az eljáró ügyvédtől tájékoztatást nem kérnek, így tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd e körben a felelősségét teljes egészében kizárja. Szerződő Felek az eljáró ügyvéd e tájékoztatását megértették, s e vonatkozásban kérdésük, észevételük, kifogásuk nincs.
VII.6.) Szerződő Felek kijelentik, és jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az okiratszerkesztő az okirat elkészítése előtt tájékoztatta Szerződő Feleket a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjed az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra.
Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján szintén azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek adatai vonatkozásában eljáró ügyvédet. Szerződő 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 erre figyelemmel rögzítik, hogy az általuk a személyazonosság megállapításához szolgáltatott adatok, a bemutatott, érvényes igazolványok alapján a személyazonosság ellenőrzésének szükségessége nem merült fel, így arra nem került sor.
VII.7.) Szerződő Felek a jelen okiratban foglalt, valamint a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseinek ismertetését tudomásul veszik.
VII.8.) Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyazonosító okmányairól másolatot készítsen, a MÜK szabályzata szerint, valamint szükség esetén az adatokat elektronikus úton ellenőrizze. Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd a vonatkozó törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
VII.9.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, azaz a szerződés teljesülése esetén a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig, 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.
VII.10.) Szerződő Felek megbízást adnak Dr. Füri Attila Róbert egyéni ügyvéd (cím: 4233 Balkány, Rákóczi utca 34/A. szám) részére jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, és a Földhivatal előtt a változásbejegyzés során Felek képviseletére, a NAV Adatlap (B400) kitöltésére, az illetékes Önkormányzat jegyzője (a kifüggesztési és egyéb eljárásban) és jelen jogügylet kapcsán esetlegesen más szakhatóságoknál történő teljes körű képviseletre, **mely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad.**
VII.11.) Eljáró ügyvéd kártérítési felelősséggel nem tartozik abban az esetben, amennyiben:
a.) jelen jogügyletet az eljáró Földhivatal bármilyen okból kifolyólag elutasítaná,
b.) illetőleg Szerződő Felek nem tesznek eleget az eljáró szakhatóságok felé bejelentési és egyéb kötelezettségüknek;
c.) illetőleg Szerződő Felek nem tesznek eleget jelen szerződésben vállalt egyéb kötelezettségüknek.

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT ügyvéd KASZ: 36080884 Dr. Füri Attila ügyvéd 4234 Balkány, Rákóczi utca 4/A.

Tóth Csaba István
eladó

Papp Élek
vevő

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT egyéni ügyvéd
4234 Balkány, Rákóczi utca 4/A. szám
Tel. : 06/70/3223-054
Nyíregyházi Ügyvédi Kamara – Kamarai azonosító szám: 36080884
Kamarai nyilvántartási szám: 1321.

VII.12.) Eljáró ügyvéd rögzíti, hogy jelen okiratban foglalt tényeket, adatokat, eljáró ügyvéd kizárólag az általuk tett nyilatkozatok alapján rögzítette, eljáró ügyvéd annak valóságtartamáért felelősséget nem vállal.
VII.13.) Szerződő Felek jelen szerződésből eredő jogvitáik rendezésére a Nyíregyházai Járásbíróságot, valamint a Nyíregyházi Törvényszék illetékességét kötik ki.
VII.14.) Jelen okiratot Szerződő Felek, a jelen szerződés aláírása előtt, a jelen szerződésben foglalt tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jelen szerződésben szereplő, illetve a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos jogi fogalmak ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá jelen szerződést. Szerződő Felek a szerződést elolvasták, közösen értelmezték.
Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, amelynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem vagy másként kötötték volna meg.
Szerződő Felek jelen adásvételi szerződést hangos felolvasás és annak közös értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Jelen okirat 7 (hét), egyenként 5 (öt) számozott oldalból álló magyar nyelvű példányban készült, - melyből 1 (egy) példány földátruházási biztonsági okmányon készült - 1-1 (egy-egy) példány a Szerződő feleknek, 4 (négy) példány a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatalnak kerül átadásra, - melyből 1 (egy) példány földátruházási biztonsági okmányon készült - 1 (egy) példány ügyvédi irattárban marad. Szerződő Felek az okiratok átvételét jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

"Jelen szerződés aláírására, és az aláírás sajátként történő elismerésére **Tóth Csaba István Eladó és Papp Elek Vevő** részéről Kállósemjénben, 2026. év 10. hó 30. napján került sor, azonosításuk videóhívásban történt.

Kállósemjén, 2026. évi 10. hó 30. nap.

Tóth Csaba István
eladó

Papp Elek
vevő

A szerződést készítettem, és ellenjegyzem BALKÁNY, **2026. év** 11 **hó** 03 **napján:**

DR. FÜRI ATTILA RÓBERT ügyvéd KASZ: 36080884 Szám: 5678891 4233 Balkány, Rákóczi utca 4/A.

Dr. Füri Attila Róbert ügyvéd 4233 Balkány, Rákóczi utca 4/A. szám nyilv: Nyíregyházi Ügyvédi Kamara, 1321 lajstromszám, KASZ szám: 36080884

Közzététel időpontja 2026. 11. 23
Levétel napja
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
- első napja: 2026. 11. 24
- utolsó napja: 2026. 12. 23
E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
személyi azonosító

Kállósemjén-i Polgármesteri Hivatal