 KAT/1760-1/2026.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.17. 13:53:44
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Ispánovity János** (született: születési hely és idő: , anyja neve: lakik: 6000 Kecskemét, Mályva u. 19., személyi azonosító: adóazonosító jel: , állampolgárság: magyar), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Lipták János** (született: ; születési hely és idő: anyja neve: lakik: 6455 Katymár, Virág u. 6., személyi azonosító: adóazonosító jel: állampolgárság: magyar, agrárkamarai nyilvántartási szám: földműves nyilvántartásba vételi száma: mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. **Eladó kizárólagos tulajdonát képezi** a BKMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Bácsalmás) által nyilvántartott **Katymár külterület 046/14 helyrajzi számú**, 2 ha 8466 m2 alapterületű, minőségi osztály: 4, 54,37 AK értékű, „szántó" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Az Ingatlant Eladó tulajdonosi földhasználata és a tulajdoni lapra III/2. alatt bejegyzett bányaszolgalmi jog és III/3. alatt bejegyzett vezetékjog terheli, egyebekben az per-, teher- és igénymentes, melyért Eladó szavatol. Vevő a fentieket tudomásul veszi.

3. **Eladó eladja Vevő pedig megveszi** – a megtekintett és megismert állapotban - **az 1. pontban körülírt Ingatlant a Felek által kölcsönösen kialkudott összesen 7.116.500,- Ft, azaz hétmillió-százhatezer-ötszáz forint vételáron. Vevő a vételárból 3.558.250,-Ft-ot, azaz hárommillió-ötszázötvennyolcezer-kettőszázötven forintot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett az Eladónak előleg jogcímén úgy, hogy azt átutalta Eladó K&H Bankbál vezetett számú bankszámlájára, melynek jóváírásáról Eladó meggyőződött, így kijelenti, hogy ez az összeg számára megfizetésre került.** Felek az Ingatlan vételárát a helyben szokásos piaci érték alapján közösen egyetértve határozták meg, azt az Ingatlan előnyös tulajdonságaival arányosnak tekintik, melynek során figyelembe vették, hogy a Vevőnek van az Ingatlannal szomszédos területe, így adott az egybeművelés lehetősége. Felek rögzítik, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között a szerződés megkötésének időpontjában nincs értékaránytalanság, ezért a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében rögzített a feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogot kifejezetten kizárják. **Vevő a vételárból fennmaradó 3.558.250,-Ft-ot, azaz hárommillió-ötszázötvennyolcezer-kettőszázötven forint utolsó vételárrészt a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jelen felekkel jóváhagyó határozatának ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg az Eladónak a fenti bankszámlára utalással.** Felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogi jellegével, azt nem kívánnak kikötni.

4. **Szerződő felek tudomásul veszik**, 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 tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő

Ispánovity János Lipták János

6400 Kiskunhalas, Eötvös utca 5.
dr. Kecskés Patricia
ügyvéd
Adószám: 5024 1556-2-03

dr. Kecskés Patricia ügyvéd
Főiroda: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.,
Alirodák: 6440 Jánoshalma, Rákóczi u. 18., 6430 Bácsalmás, Táncsics M. u. 69.
telefonszám: 06/30-429-48-09 · e-mail cím: dr.kecskes.patricia@gmail.com

közzétételét követő napon kezdődik. Felek tudomásul veszik, hogy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó hatósági határozata is szükséges (a továbbiakban: Jóváhagyó határozat). A Ptk. 6:118. §-a alapján amennyiben a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, mely esetben felek egymással 8 napon belül elszámolnak.

5. Felek a birtokbaadás jogi jellegéről történő teljeskörű kioktatást követően - miszerint a kárveszély a birtokbaadással száll át és Vevő a birtokbaadás napjától húzza az Ingatlan hasznait és viseli terheit – rögzítik, hogy Vevő a teljes vételár megfizetésével lép az Ingatlan birtokába.

6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a hatályos jogszabályok szerint elővásárlási jog áll fenn a Földforgalmi törvény alapján. **Az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén elővásárló a Vevő helyébe lép, így rá ugyanazok a jogok és kötelezettségek vonatkoznak, mint a Vevőre.**

7. **Vevő nyilatkozik, hogy Ingatlan vonatkozásában elővásárlásra jogosult, elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés c) pontján alapul, miszerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, szomszédos ingatlana Katymár külterület 046/15 hrsz.**

8. **Vevő nyilatkozik, hogy**
   a) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;
   b) a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
   c) ha a szerződésben megjelölt föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja az a) és b) pontban foglaltakat.

   Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy
   a) nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
   b) a tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
   c) a földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában foglaltaknak megfelel, földművesnek minősülő belföldi természetes személy, bejegyző határozat száma a fejlécben feltüntetésre került;
   d) jelen tulajdonszerzés nem ütközik szerzéskorlátozásba, a már tulajdonban és haszonélvezetben lévő föld területnagysága a jelen nyilatkozat tárgyát képező területtel együttesen nem éri el a 300 hektárt (földszerzési maximum), és a már birtokban lévő föld területnagysága a jelen nyilatkozat tárgyát képező területtel együttesen nem éri el az 1200 hektárt (birtokmaximum).
   e) nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

9. **Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig, de legkésőbb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatóság általi iktatásának napjától számított 60 napig fenntartja. A vételár teljes kiegyenlítésével szerződő felek külön nyilatkozatban (Bejegyzési engedély) járulnak hozzá ahhoz, hogy az Ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjoga bejegyzésre és ezzel egyidejűleg a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és Eladó tulajdonjoga törlése kerüljön adásvétel jogcímén.** Eladó tudomásul veszi, hogy ez idő alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. **Jelen szerződés aláírásával szerződő felek feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, ezért együttesen kérik a t. földhivatalt** hogy – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a alapján a 20. § 18. pontja szerinti- **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára az Ingatlanra a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási hatóság általi iktatásának napjától számított 60 napos határidőre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen!** E körben eljáró ügyvéd tájékoztatja a felet arról, hogy a fenti jogszabályhely alapján az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-

Ispánovity János Lipták János

6400 Kiskunhalas, Eötvös utca 5. dr. Kecskés Patrícia ügyvéd Adószám: 5024153

fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy ebben az esetben a törlő határozat jogerőre emelkedésének napjával a jelen adásvételi szerződést minden további jognyilatkozat nélkül megszűntnek tekintik és egymással 8 napon belül elszámolni kötelesek. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek külön megállapodása esetén ismételten bejegyezhető.

10. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bejegyzési engedélyt** a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél **ügyvédi letétbe helyezte** 4 eredeti példányban. **A letétbe helyezés tényét a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elismeri.** Eladó a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet megfizetését követően haladéktalanul köteles értesíteni eljáró ügyvédet. Eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését igazolni eljáró ügyvéd felé. Felek megállapodnak, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatók el: bármely vételárrészre nézve Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratban, utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerű igazolása az Eladó teljesítési helyeként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a teljes vételár kifizetését követően jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett attól számított 30 napon belül, hogy bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé hitelt érdemlően igazolást nyer. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Letéteményes köteles a Bejegyzési engedélyt az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamarának az ügyvédek letét és pénz kezeléséről szóló 1/2014. (XI. 3.) MÜK szabályzat rendelkezéseinek megfelelően köteles őrizni. Amennyiben a Bejegyzési engedélyek kiadására nem kerül sor eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedélyeket megsemmisíti. Felek megállapodnak, hogy a letét kezelése ingyenes. Felek kijelentik, hogy a jelen teljesítési letét jogi jellegével tisztában vannak. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd akadályoztatása esetén helyettesítő ügyvéd jár el, aki ebben az esetben rendelkezési jogot nyer a letéttel kapcsolatban. Felek ezt elfogadják, és tisztában vannak azzal, hogy ez egyben a helyettes ügyvéd titoktartás alóli felmentését is jelenti. Felek megállapodnak abban is, hogy eljáró ügyvéd a letétet abban az esetben használhatja, illetve adhatja másnak a használatába, ha ezzel az Eladót károsodástól óvja meg. A letétkezelés végső időpontja a bejegyzési engedélyek letétből való kiadása/kivétele/visszaadása.

11. Vevő a jogi kioktatást követően kifejezetten kijelenti, **hogy kéri az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) p. pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazását**, tisztában van az Itv. 26. § (18a) pontban foglaltakkal.

12. Felek **kijelentik**, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok és a hatályos törvényi rendelkezésekben meghatározott tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

13. **Eljáró ügyvéd teljes körűen tájékoztatta a Szerződő feleket** a jogügylet jellegéről, a vonatkozó jogszabályokról, így különösen a polgári törvénykönyv, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény és ezzel a törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvény vonatkozó rendelkezéseiről, a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő eljárási határidőkről, a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendeletről a földhivatali eljárásról és annak díjáról, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény rendelkezéseiről, az ügyvédi tevékenységről szóló törvény és a kapcsolódó kamarai szabályzatok vonatkozó rendelkezéseiről. Eljáró ügyvéd felhívta a figyelmet az elővásárlási jog esetleges gyakorlásából a felek számára adódó lehetséges hátrányos következményekre és ezzel kapcsolatban az ügyvédi munkadíj és szerződéskötési költségek viselésének kockázatára. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelentik és elismerik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették és kijelentik, hogy a szerződésben foglaltak akaratuknak megfelel, az abban foglalt adatok a valóságnak megfelelnek, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, azzal szemben kifogást nem emelnek, és a szerződés tartalmát részletes tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a részletes tájékoztatás írásba foglalásáról

Ispánovity János Lipták János

6400 Kiskunhalas, Eötvös utca 5.
dr. Kecskés Patrícia
ügyvéd
Adószám: 5024 155[illegible]

Záradék:
Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 24.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 30 napos 2026. 12. 28.
A határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 29.
jegyző

eltekintenek. Felek megértették az adatkezelési tájékoztatót, és azt, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt megbízás alapján kezeli a személyes adatokat, és veszi azokat nyilvántartásba. Felek hozzájárulnak, hogy személyes adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, melyekhez jelen szerződés benyújtásra kerül. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Felek személyazonosságáról és az ingatlan adatairól meggyőződött, a Felek számára a jelen szerződés joghatását és valamennyi lehetséges kockázatát teljeskörűen feltárta, amit Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak. Felek a jelen szerződést ezek tudatában és elfogadásával írják alá. Eljáró ügyvéd felhívta a Felek figyelmét, hogy a szerződés alapján őket terhelő illeték- illetve adókötelezettség tekintetében konzultáljanak adószakértővel, mivel ilyen jellegű szolgáltatást az eljáró ügyvéd nem nyújt. Eladó kijelenti, hogy tisztában van a vonatkozó adó- és illeték fizetési szabályokkal, adófizetési kötelezettsége már nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy tisztában van a vonatozó illetékfizetési szabályokkal és az Itv. 26. § (18a) pontban foglaltakkal is. Az Ingatlan tulajdonjogának megszerzője tudomásul veszi, hogy köteles megfizetni a szerződéskötéssel járó valamennyi felmerült és igazolt költséget.

14. Felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételének elrendelésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Felek tudomásul veszik a Földforgalmi törvény 23/A. § (1a) bekezdése alapján, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése és 23/A. § (1a) bekezdése szerinti megkeresés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyás megtagadásáról, a kérelem visszautasításáról vagy az eljárás megszüntetéséről szóló végleges döntés megküldésével tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntésével egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének törlése iránt. **Felek az Ingatlan vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzéséhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak,** kijelentik, hogy a tényfeljegyzés jogi jellegével tisztában vannak a teljeskörű ügyvédi tájékoztatás rögzítésétől eltekintenek.

15. Felek a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a járási (az Ingatlan vonatkozásában Vevő tulajdonjogának bejegyzése, Eladó tulajdonjogának törlése iránti eljárásban) és megyei földhivatal, az illetékes önkormányzat előtti teljeskörű képviselettel, az adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő közzétételre való alkalmasság megállapítása és hatósági jóváhagyás lefolytatása iránti kérelem és a NAV adatlap aláírásával megbízzák **dr. Kecskés Patrícia ügyvédet (székhelye: 6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5.).** Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a 2013. évi CXXII. és a 2013. évi CCXII törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Jelen szerződést eljáró ügyvéd a felek jelenlétében felolvasta, annak rendelkezéseit pontról pontra elmagyarázta, majd azt a felek maguk is elolvasták. Felek a szerződést megértették és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, minden befolyástól és kényszertől mentesen jóváhagyólag írták alá. Felek a saját nevükben járnak el és 1-1 példány szerződést átvettek. Hozzájárulnak, hogy okiratairól eljáró ügyvéd másolatot készítsen és hozzájárulnak adataik JÜB rendszeren keresztül történő ellenőrzéséhez és lekéréséhez.

Jánoshalma, 2026. 10. 27.

.....	.....
Ispánovity János, Eladó	**Lipták János, Vevő**

Készítettem és ellenjegyzem
Jánoshalma, 2026. 10. 27.

dr. Kecskés Patrícia, ügyvéd
6400 Kiskunhalas, Eötvös u. 5., KASZ:

6400 Kiskunhalas, Eötvös utca 5.
dr. Kecskés Patrícia
ügyvéd
Adószám: 50241556-1-23