A kormányzati portálon történő kifüggesztés időpontja:
2026. 11. 24.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 29.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.18. 11:04:45
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS
Kormányhivatal
2026/3839
Érkezett: 2026 NOV 06.
Melléklet:
Ügyintéző:

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről
Farkas Katalin (születési neve: született: , anyja neve: személyi igazolvány száma: , lakcímkártya száma: személyi száma: , adóazonosító jele: lakcím: 7964 Csányoszró, Kossuth utca 39., állampolgársága:), mint **Eladó** és
Lukács Zsolt Lóránt (születési neve: . született , anyja neve: személyi igazolvány száma: , lakcímkártya száma: személyi száma: adóazonosító jele: lakcím: 7624 Pécs, Tiborc utca 97. 1. emelet 2. ajtó, állampolgársága:), mint **Eladó** és
Kecskésné Lukács Ildikó (születési neve: született: anyja neve: , személyi igazolvány száma: , lakcímkártya száma: , személyi száma: , adóazonosító jele: lakcíme: 7630 Pécs, Koksz utca 99., állampolgársága:), mint **Eladó, hárman együtt Eladók (a továbbiakban: Eladók)**
másrészről
Szabó Béla (születési neve: született: , anyja neve: , személyi igazolvány száma: lakcímkártya száma: , személyi száma: , adóazonosító jele: lakcím: 7964 Csányoszró Kossuth utca 51., állampolgársága: ; MVH regisztrációs szám: , ŐCSG nyilvántartási száma: NAK tagsági azonosító szám: , földműves regisztrációs szám: 7.), mint **Vevő (a továbbiakban: Vevő)**

együttesen **Felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy a lenti ingatlanok kapcsán 2026. október 05. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapok (megrendelésszámok: INYER/TULLAP/20261005/25845, INYER/TULLAP/20261005/25845) tanúsága szerint az **adásvétel tárgyát képező** Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában nyilvántartott **ingatlanok a lenti táblázatban részletezett arányok szerint - lenti helyrajzi szám szerinti megjelölés alapján - Eladók tulajdonát képezik.**

Helyrajzi szám	Ingatlan teljes alapterülete	AK érték	Művelési ág	Eladó	Eladót illető tulajdoni hányad	Eladót illető vételár
Csányoszró Zártkert 864/1.	176 m²	0,56	kert	Farkas Katalin	1/1	30.000,- Ft
Csányoszró Zártkert 836.	299 m²	0,96	kert	Lukács Zsolt Lóránt	1/2	23.920,- Ft
				Kecskésné Lukács Ildikó	1/2	23.920,- Ft

Az előbbi három ingatlan a továbbiakban együtt **(az 1. pontban megjelölt ingatlanok).**

A tulajdoni lapok adatai szerint az Eladók tulajdonában lévő 1./ pontban megjelölt ingatlanok jelen adásvételi szerződéssel érintett, fent megjelölt tulajdoni arányai - a lent megjelöltek kivételével - per-, teher-, szolgalom- és igénymentesek, valamint Eladók nyilatkozata szerint harmadik személynek olyan joga nem áll fenn az ingatlanok jelen adásvétellel érintett tulajdoni arányain, amely Vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná. Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen adásvétellel érintett ingatlanok vonatkozásában tulajdoni arányaik tekintetében szabadon rendelkeznek, az ingatlanok értékesítése tekintetében sem jogszabály sem szerződés nem korlátozza őket.
A Csányoszró Zártkert 836. helyrajzi számon felvett ingatlan eladókat illető tulajdoni arányai tekintetében teherként Lukács Lajosné (született:) javára özvegyi jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek kapcsán Lukács Zsolt Lóránt és Kecskésné Lukács Ildikó eladók büntetőjoigi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az özvegyi jogosult a nagyszülőjük volt, aki már jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően elhalálozott, azonban özvegyi jogának törlésére mai napig nem került sor. Jelen ingatlan vonatkozásában szerződő felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog változásával egyidejűleg a fenti özvegyi jogot hivatalból törölje az ingatlan-nyilvántartásból.
Eladók a tulajdoni arányaik tekintetében nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés megkötésének időpontjában az őket illető tulajdoni hányadok vonatkozásában a tulajdoni lap tartalma változatlan és az adásvétel tárgyát képező ingatlanok megterhelésére a tulajdoni lap lekérését követően sem került sor.
Szerződő felek a hatályos Mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § alapján nyilatkoznak, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. § (1a) bekezdésében foglaltak alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában nincs bejelentett földhasználó bejegyezve.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a fenti ingatlanok vonatkozásában előbbieken felül más hatályos, vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződés sincs érvényben. Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatra vonatkozó eladói nyilatkozatokat tudomásul vette, ezért felek egyhangúan nyilatkoznak, hogy nem kérik további földhasználati adatok kikérését az illetékes kormányhivatali szervtől.

1.2./ Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett **1. pontban megjelölt ingatlanok** jelen adásvétellel érintett tulajdoni arányainak kölcsönösen kialkudott **vételárait a fenti táblázat tartalmazza.**
Szerződő felek rögzítik, hogy a Csányoszró Zártkert 836. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan vételárát Vevő az aláírásával egyidejűleg teljesíti banki átutalással a Lukács Zsolt Lóránt nevén lévő Banknál vezetett számú és a Kecskésné Lukács Ildikó nevén lévő Banknál vezetett számú bankszámlára. Szerződő felek rögzítik, hogy a Csányoszró Zártkert 864/1. helyrajzi szám alatti ingatlan vételárát Vevő már jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően banki átutalással teljesítette Eladó részére, aki a vételár hiánytalan teljesítését jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza. Eladók nyilatkoznak arról, hogy az őket illető vételár Vevői teljesítését kifejezetten a fentiek szerint kérték teljesíteni, azt valamennyien a saját kezükhöz történő, szerződésszerű teljesítésnek ismerik el.
A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a vételárban egymás közt történt megegyezése során figyelembe vették az adásvétellel érintett ingatlanok egyedi jellemzőit és ez alapján alkudták ki egymás közt a vételárat, melyet kölcsönösen elfogadnak. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanokat személyesen megtekintette.
A vételár a felek egyező nyilatkozata szerint tükrözi az ingatlanok forgalmi értékét és megfelel a helyben kialakult piaci viszonyoknak, így felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

1.3./ **A fentiek előrebocsátását követően jelen szerződéssel Eladók a tulajdonukban lévő és az 1./ pontban részletezett ingatlanok őket illető tulajdoni arányait eladják fent nevezett Vevő részére, aki az 1./ pontban részletezett ingatlanokat a felek által kölcsönösen kialkudott és fent részletezett vételárak mellett megvásárolja, ezáltal azokon „adásvétel" jogcímén tulajdonjogot szerez.**

2./ **Farkas Katalin Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Csányoszró Zártkert 864/1. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonjogának a Vevő nevére és javára – „adásvétel" jogcímén - 1/1 arányban történő bejegyzése és az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése - minden további nyilatkozat nélkül - a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában átvezetésre kerüljön.**

Lukács Zsolt Lóránt és Kecskésné Lukács Ildikó Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Csányoszró Zártkert 836. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tulajdonjogának a Vevő nevére és javára – „adásvétel" jogcímén - 1/1 arányban történő bejegyzése és az Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga egyidejű törlése - minden további nyilatkozat nélkül - a Baranya Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában átvezetésre kerüljön.

3./ Eladók kijelentik és szavatolják, hogy a jelen ügylettel érintett 1./ pontban megjelölt ingatlanok adásvétellel érintett tulajdoni arányai - a jelen szerződés 1.1 pontjában rögzítettek szerint - per-, igény-, szolgalom -és tehermentesek.

4./ **Szabó Béla** vevő úgy nyilatkozik, hogy a földművesnek minősül, így nincs akadálya annak, hogy a föld tulajdonjogát - egyéb, további feltételek megléte esetén - megszerezze.
Szabó Béla vevő a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) **18. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlói jog illeti meg.**
Szabó Béla vevő úgy nyilatkozik, hogy olyan földműves, aki **helyben lakónak** minősül, tekintettel arra, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen, Csányoszrón van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok (Csányoszró) fekszenek.
Szabó Béla Vevő kijelenti, hogy amennyiben az általa megjelölt elővásárlási jogosultsággal azonos ranghelyen más személy is elfogadó jognyilatkozatot tesz, a Földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontjára hivatkozva a jogosultsági sorrend felállításánál kéri figyelembe venni, hogy legalább egy éve **őstermelők családi gazdaságának** tagja.

Felek a rögzítik, tudomással rendelkeznek a Fétv. 13/A. § (1) bekezdésének azon rendelkezéséről, hogy a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

5./ A Földforgalmi törvény 18. § (1) – (4) bekezdései szerint az abban rögzített sorrendben elővásárlási jog illeti meg az előbbi rendelkezés szerinti személyeket, melyekről feleknek tudomással bírnak, ami jelen jogügylet kapcsán is irányadó.

6./ Felek nyilatkoznak, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1)-(10) bekezdéseinek rendelkezéseiről.

7./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 22. § (1)-(2) bekezdés rendelkezéseiről, valamint az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása kapcsán tudomással bírnak a földforgalmi törvény alábbi rendelkezéseiről, 23. § (1)-(6) bekezdésének rendelkezései, 23/A. § (1)-(4) bekezdésének rendelkezései.

7.1./ Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nem áll harmadik személy használatában, úgy **Szabó Béla** Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal, 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 törvény (2013. évi CXXII. tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

7.2./ Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában áll, úgy **Szabó Béla** Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Ennek megfelelően 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 – pontosabban ebben az esetben a földhasználati jogviszony megszűnésének – időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Szabó Béla Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy tudomással bír arról, valamint ennek vonatkozásában a Földforgalmi törvény 13. § (5) bekezdése alapján kötelezettséget is vállal arra, hogy ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személyként a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruházza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy - a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

Szabó Béla Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy tudomással bír arról, valamint ennek vonatkozásában a Földforgalmi törvény 13. § (6) bekezdése alapján kötelezettséget is vállal arra hogy ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személyként a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruházza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

7.3./ **Szabó Béla** Vevő nyilatkozik, hogy tudomással bír a Földforgalmi törvény 13.§ (2) bekezdése szerinti rendelkezésekről, azaz arról, hogy, a 13.§ (1) bekezdés alkalmazásában mi nem minősül a használat átengedésének.

7.4./ **Szabó Béla** Vevő tudomással bír arról is, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdése szerint a föld más célra történő hasznosítása mely célokból lehetséges.

7.5./ **Szabó Béla** Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

7.6./ **Szabó Béla** Vevő kijelenti továbbá, hogy vele, mint szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napjától lép az ingatlan birtokába, ettől a naptól kezdve szedi annak hasznait, használja és hasznosíthatja, valamint viseli annak terheit. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az ingatlanon jogosult mezőgazdasági termelési tevékenységet folytatni.

9./ Szerződő felek e szerződés aláírásával kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok illetve, hogy szerződéskötési-, ingatlanszerzési- és elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza, vagy nem zárja ki, belátási képességük teljes, nem állnak gondnokság alatt.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket - a vagyonszerzési illetéket, földhivatali eljárási díjat - a Vevő viseli.

11./ A Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában levő termőföldterület a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földterületekkel együtt sem éri el a Földforgalmi törvényben – a 16.§ (1) – (7) – foglalt mértéket.

A Vevő, mint szerző fél – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-a alapján – kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

12./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával megbízzák **Dr. Kópicz Gergely ügyvédet** (7960 Sellye, Köztársaság tér 11., kamarai azonosító száma: 36080651) a szerződés ellenjegyzésével és meghatalmazást adnak részére arra vonatkozóan, hogy őket az illetékes hatóságok és az illetékes Földhivatal előtt képviselje.

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy az adásvételi szerződés az illetékes kormányhivatali szerv(ek), az illetékes Polgármesteri Hivatal/Jegyzőség/Körjegyzőség/Közös Hivatal által a kormányzati portálon és az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre

valamint a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet és egyéb jogosultak részére megküldésre kerüljön, továbbá a közzétételi kérelem formanyomtatványának kitöltésére és benyújtására. **Felek rögzítik, hogy a meghatalmazás - a B400E adatlap NAV részére történő benyújtásán kívül - nem terjed ki az adóhatóság előtti képviseletre.**

13./ **Szabó Béla Vevő nyilatkozik, hogy regisztrált földművesnek** minősül és az illetéktörvény Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentesség alkalmazásához szükséges rendelkezésekről tudomással rendelkezik, az abban foglaltakat megismerte és az abban foglalt feltételeknek való megfelelés és a vállalások kapcsán a lentiek szerinti nyilatkozatot teszi.
Szabó Béla Vevő nyilatkozik, hogy a fenti jogszabályi hely által megkövetelt feltételeknek megfelel és nyilatkozik, hogy a fentieket magára nézve kötelezőnek ismeri el, az illetékmentesség alkalmazásának fenti jogszabályhelyek szerint részletezett feltételeit vállalja.
Fentiek miatt **Szabó Béla Vevő kéri** az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az **Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján az illetékmentesség biztosítását.**
Szerződő felek rögzítik, hogy a vonatkozó adó- és illetékszabályokról kapott részletes ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.
Szerződő felek jelen - kettő, egymástól sérthetetlenül elválaszthatatlan lapból és négy sorszámozott oldalból álló - szerződést elolvasás, ügyvéd általi felolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Csányoszró, 2026. év október hónap 12. napján

Farkas Katalin
eladó

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott **dr. Kópicz Gergely ügyvéd** (székhelye: 7960 Sellye, Köztársaság tér 11., kamarai azonosító száma: 36080651) kijelentem, hogy miután meggyőződtem a fenti felek ügyleti képességéről, valódi szerződési szándékukról, valamint tájékoztattam őket a megkötendő jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek előtt felolvastam, tartalmára nézve azt megmagyaráztam, melyre figyelemmel az ügyfelek kijelentették, hogy a szerződés tartalma valóságos ügyleti akaratuknak és nyilatkozataiknak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyólag aláírták, majd kézjegyemmel láttam el.

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és Farkas Katalin Eladó aláírását Csányoszróban, 2026. október hónap 12. napján ellenjegyzem:
Dr. Kópicz Gergely ügyvéd
székhelye: 7960 Sellye, Köztársaság tér 11.
(kamarai azonosító szám: 36080651)

DR. KÓPICZ GERGELY
7960 Sellye, Köztársaság tér 11.
Adószám: 36080651
Telefon: +36/30-333-2571

Pécs, 2026. év október hónap 22. napján

Lukács Zsolt Lóránt
eladó

Kecskésné Lukács Ildikó
eladó

Szabó Béla
vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem Lukács Zsolt Lóránt és Kecskésné Lukács Ildikó Eladók, valamint Szabó Béla Vevő aláírását Pécsett, 2026. október hónap 22. napján ellenjegyzem:
Dr. Kópicz Gergely ügyvéd
székhelye: 7960 Sellye, Köztársaság tér 11.
(kamarai azonosító szám: 36080651)

DR. KÓPICZ GERGELY
7960 Sellye, Köztársaság tér 11. ügyvéd
Adószám: 75498437-1-22
Telefon: +36/30-333-2571