

Adásvételi szerződés

Békés Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 20.....év.....hó.....nap	
Iktatószám: 572716-1/2026	Megjelenet:
Előadó:	Előszám:
.....(aki született).....hrs.	

Mely létrejött egyrészről:

- Paulcsik Mihályné születési családi és utónév:(aki született).....hrs., személyi azonosító: anyja születési neve: I , állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:)
lakcíme és értesítési címe: 5662 Csanádapáca, Jókai Mór utca 26. szám és
- Herczeg Imréné születési családi és utónév:(aki született) I , személyi azonosító: anyja születési neve: , állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:) lakcíme és értesítési címe: 5662 Csanádapáca, Vasút utca 26. szám alatti lakosok, mint eladók,

másrészről:

- Geebelen Dimitri születési családi és utónév:(aki született) , személyi azonosító: anyja neve:
állampolgársága: belga, adóazonosító jele: , agrárkamrai tagságának nyilvántartási száma , adószáma:) lakcíme és értesítési címe: 5662 Csanádapáca, Tanya 49. sz., mint vevő között – akit képvisel Békéscsabán 2026. szeptember hó 25. napján kelt és ellenjegyzett, biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon szerkesztett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással Geebelen Christophe születési családi és utónév:(aki született) E , személyi azonosító:
anyja neve: , állampolgársága: magyar, adóazonosító jele: , 5662 Csanádapáca, Tanya 49. sz. alatti lakos meghatalmazott –

alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Szerződő felek megállapítják, hogy a Csanádapáca külterület 0130/33. helyrajzi szám alatt felvett, szántó művelési ágú, 1 ha 1261 nm alapterületű, 40,58 AK értékű ingatlan 1/2-ed – 1/2-ed részben képezi eladók közös tulajdonát azzal, hogy az ingatlant Sziveri Ferencné születési neve: Káli Anna (1924., anyja neve: Czinege Anna) javára bejegyzett özvegyi jog terheli.
- 2.) Eladó nyilatkozzák, hogy az özvegyi jogosult 2013.03.27. napján elhunyt, az özvegyi jog megszűnt.
- 3.) Fentiek lerögzítése után eladók átruházzák az 1.) pont alatt körülírt ingatlan 1/1-ed tulajdoni illetőségét 4.000.000 Ft, azaz Négy millió forint összegű vételár mellett vevő részére, aki az ingatlant az adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett kizárólagos, 1/1-ed aránybani tulajdonjoggal megveszi. Felek megállapítják, hogy mindkét eladót 2.000.000 Ft – 2.000.000 Ft illeti meg a vételárból.
- 4.) Eladók szavatolják a vevő igény-, teher- és permentes tulajdonszerzését.
- 5.) Felek nyilatkozzák, hogy a termőföldön ültetvény, felépítmény, valamint a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

Paulcsik Mihályné eladó

Herczeg Imréné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

dr. Tóth Enikő ügyvéd

ÜHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda
5600 Békéscsaba, Penza utca 1. sz. 1
Telefon/Fax: 66/528-880, 30/9850-881
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd 1
KASZ: 36070388

Készült napja: 2026.10.29.
Tegnap keltetve és utolsó napja: 2026.10.30. és 2026.11.30.
E határozat jegyzője!

6.) Vevő vállalja a teljes vételárat az adásvételi szerződést jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételétől számított kilencven napon belül megfizeti eladók részére azzal, hogy valamennyi vételárrész tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az eladókat:

- 800.000 Ft, azaz Nyolcszázezer forint vételárrészt önerőből vállal megfizetni,
- 3.200.000 Ft, azaz Hárommillió-kettőszázezer forint utolsó vételárrész megfizetéséhez az MBH Bank Nyrt-től igényel kölcsönt.
- Valamennyi vételárrész teljesítésének a módja: Herczeg Imréné eladót illető 2.000.000 Ft vételárrésznek eladó nevén az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú, Paulcsik Mihályné eladót illető 2.000.000 Ft vételárrésznek eladó nevén az MBH Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlára történő banki átutalás.
- Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítéseknek ismerik el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor a fent jelölt bankszámlákon jóváírásra kerültek.
- Vevő tudomásul veszi és vállalja, hogy amennyiben a kölcsönt biztosító Bank az igényeltnél kevesebb kölcsönt nyújt, úgy a különbözeti összeget önerőből ki kell egészítenie és a kölcsönszerződés megkötése előtt közvetlenül meg kell fizetnie az eladók részére.
- Eladók kötelezettséget vállalnak arra nézve, hogy a teljes önerő vevő általi megfizetését követő öt munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolják a folyósító hitelintézet/vevő felé, hogy vevő az utolsó vételárrészen felüli fizetési kötelezettségnek maradéktalanul eleget tett.

7.) Eladók vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt későbbi időpontban, a teljes vételár megfizetésének a napján adják meg. A tulajdonjog bejegyzésének a jogcíme: adásvétel.

8.) Eladók, mint letevők nyilatkoznak arról, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez (a továbbiakban: bejegyzési engedély) szükséges feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg négy eredeti példányban, melyből egy eredeti példány biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon szerkesztett, ügyvédi letétbe helyezték.

Letevők a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet fent megjelölt bankszámlákon történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik letéteményes ügyvédet.

Amennyiben letevők ezen kötelezettséget nem teljesítik, úgy letéteményes ügyvéd az önerő megfizetésére az eladók teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, teljesítést elismerő nyilatkozatát, a banki kölcsönből fizetendő utolsó vételárrész maradéktalan megfizetését pedig a kölcsönt folyósító bank által kiadott okiratot, amely igazolja, hogy a kölcsönből fizetendő vételár-részlet teljes összege az adásvételi szerződésben írt eladók által megjelölt bankszámlára átutalásra került, köteles elfogadni.

A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár eladók részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Paulcsik Mihályné eladó

Herczeg Imréné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

dr. Tóth Enikő ügyvéd

JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda
5600 Békéscsaba, Perzsa utca 1. sz. 1.
Telefon/Fax: 66/528-880, 30/9850-887
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ: 36070380

Letevők kifejezetten utasítják letéteményes ügyvédet arra, hogy a letétbehelyezés tényét és a letét kiadásának feltételeit letétkezelő ügyvéd írásban igazolja az MBH Bank Nyrt felé.

Ellenjegyző letéteményes ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja azt, hogy a bejegyzési engedélyt négy eredeti példányban letétbe vette.

Letevők és letéteményes ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

- 9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Csanádapáca külterület 0130/33. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kéri vevő javára 1/1-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba, mely tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez eladók feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt adnak.
- 10.) Eladók nyilatkozzák, hogy az ingatlan 2006.01.01. napjától saját tulajdon jogcímen Herczeg Imréné eladó használatában van azzal a jegyzettel, hogy a használat 1/2-ed részben szívésségi használat Sziveri Ferencnéől (h.é.). A szívésségi földhasználati szerződés a 2013. évi CCXII. törvény 68. § (3) bekezdés e.) pontja alapján bármelyik szerződő fél halála esetén az elhalálozás bekövetkezésének napján megszűnik, így felek megállapítják, hogy az ingatlant hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában hatályba még nem lépett földhasználati szerződés, többtelehasználati megállapodás nem érinti. Felek megállapodnak abban, hogy eladók az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésének a napján ruházzák át vevő részére.
- 11.) Eladók mindketten kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, vevő kijelenti, hogy cselekvőképes belga állampolgár.
- 12.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv-ban foglaltak alapján az alábbiakat nyilatkozta:
- a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földművesnek minősülő tagállami állampolgár,
 - a tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. tv. 16. §-ában foglaltakba nem ütközik,
 - 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 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
 - vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki,
 - vele szemben a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - végleges döntésében az Fftv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki,

Paulcsik Mihályné eladó

Herczeg Imréné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

dr. Tóth Enikő ügyvéd
JUHÁSZ Társas Ügyvédek
5600 Békéscsaba, Penza utca 1. fsz. 1
Telefon/Fax: 66/528 880 30/9850-887
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ: 36070386

- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
 - elővásárlási joga áll fenn, a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e.) pontja alapján,
 - nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- 13.) Szerződő felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Bank jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével együtt – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
- 14.) A banki kölcsön folyósítása után az elállásra jogosult fél csak a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén gyakorolhatja elállási jogát. Szerződő felek azt is vállalják, hogy a banki kölcsön folyósítása után - a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – az adásvételi szerződést nem mondhatják fel és nem szüntethetik meg. Az adásvételi szerződés kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén módosítható.
- 15.) Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.
- 16.) Felek valamennyien megbízzák a JUHÁSZ Társas Ügyvédi Irodát – eljáró ügyvéd dr. Tóth Enikő – ezen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák azzal, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzéteiranti eljárásban őket Csanádapáca Község Polgármesteri Hivatala, a jóváhagyás iránti eljárásban a Békés megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban pedig a Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. előtt teljes jogkörrel képviselje, mely eljárásban az adásvételi szerződés alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot bejegyezni, az adásvételi szerződés és a bejegyzési engedély alapján eladók tulajdonjogát törölni, vevő tulajdonjogát pedig bejegyezni kérje az ingatlan-nyilvántartásban. JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda – eljáró ügyvéd dr. Tóth Enikő – nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.
- 17.) Az okiratszerkesztés ellenjegyzésének és az ingatlan-nyilvántartási eljárásnak az ügyvédi megbízási díját az köteles viselni, akinek a javára az átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik.
- 18.) Az adásvételi szerződést felek, annak elolvasása után mint akaratukkal mindenben megegyezőt azzal írták alá, hogy abba egyéb feltétel felvételét nem kérik.

Csanádapáca, 2026. október 12.

Paulcsik Mihályné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

Gyula, 2026. október 12.....

Herczeg Imréné eladó

Ellenjegyzem Gyulán, 2026. október 12..... napján:

Kamarai azonosító szám: 36070386

JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda
5600 Békéscsaba, Penza utp 1 fsz. 1
Telefon/Fax: 66/528-880 30/9850-88
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ: 36070386