

Békes Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Iktatás dátuma: 2026. OKT. 13. no nap	
Iktatószám: 572719-117	Előadó: M. M. M.
Előadó:	Előszám:
Széljegyzet:	hrs2

Adásvételi szerződés

Mely létrejött egyrészről:

- Mihálik Györgyné születési családi és utónév: (aki született
személyi azonosító: anyja születési
neve: állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:
lakcíme és értesítési címe: 5662 Csanádapáca, Kelet utca 19. szám alatti lakos, mint
eladó,

másrészről:

- Geebelen Dimitri születési családi és utónév: (aki született
személyi azonosító: , anyja neve:
állampolgársága: belga, adóazonosító jele: , agrárkamara 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 , személyi azonosító:
, anyja neve: , állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:
) 5662 Csanádapáca, Tanya 49. sz. alatti lakos meghatalmazott –

alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

- Szerződő felek megállapítják, hogy a Csanádapáca külterület 0197/27. helyrajzi szám alatt felvett, 1 ha 2248 nm alapterületű, 39,04 AK értékű, szántó művelési ágú és a Csanádapáca külterület 0197/28. helyrajzi szám alatt felvett, 1 ha 3338 nm alapterületű, 44,72 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanok 1/1-ed – 1/1-ed részben képezik eladó tulajdonát azzal, hogy az ingatlanokat a Víz és Csatornamű Vállalat Békéscsaba javára bejegyzett vízvezetéki szolgalmi jog és az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog terheli.
- Eladó nyilatkozza, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak, ezért felek megállapodnak abban, hogy a 2013. évi CXX. törvény 19. § (5) bekezdés a.) pont alapján azok egybefoglalt vételár mellett történő értékesítésére kerül sor.
- Fentiek lerögzítése után eladó átruházza az 1.) pont alatt körülírt mindkét ingatlan 1/1-ed – 1/1-ed tulajdoni illetőségét 7.675.800 Ft, azaz Hétmillió-hatszázhetvenötezernyolcszáz forint összegű egybefoglalt vételár mellett vevő részére, aki az ingatlanokat az adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett kizárólagos, 1/1-ed aránybani tulajdonjoggal megveszi.
- Eladó az 1.) pont alatt rögzített vízvezetéki szolgalmi jogon és vezetékjogon túl mindkét ingatlant érintően szavatolja a vevő igény-, teher- és permentes tulajdonszerzését.
- Felek nyilatkozzák, hogy egyik termőföldön sincs ültetvény, felépítmény, valamint a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, valamint nyilatkozzák azt is, hogy az egybefoglalt vételáron belül a 0197/27. hrsz-ú ingatlan értéke 3.674.400 Ft, a 0197/28. hrsz-ú ingatlan értéke pedig 4.001.400 Ft.

Mihálik Györgyné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

dr. Tóth Enikő ügyvéd

JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda
5600 Békéscsaba, Petőfi utca 1. sz. 1.
Telefon/Fax: 06-528 880 30/9850-881
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ. 36070388

Készült napja: 2026.10.29.
Fogorvosi határidő: 2026.10.30. és utolsó napja: 2026.11.30.
E határidő jogerős!

6.) Vevő vállalja, hogy a teljes egybefoglalt vételárat az adásvételi szerződést jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd által történő kézhezvételétől számított kilencven napon belül megfizeti eladó részére az alábbiak szerint:

- 1.535.160 Ft, azaz Egymillió-ötszázharmincötezeregyszázhatvan forint vételárrészt önerőből vállal megfizetni,
- 6.140.640 Ft, azaz Hatmillió-egyszáznegyvenezerhatszáznegyven forint utolsó vételár rész megfizetéséhez az MBH Bank Nyrt-től igényel kölcsönt.
- Valamennyi vételár rész teljesítésének a módja: eladó nevén az MBH Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlára történő banki átutalás.
- Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor a fent jelölt bankszámlán 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 eladó részére.
- Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a teljes önerő vevő általi megfizetését követő öt munkanapon belül teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény útján igazolja a folyósító hitelintézet/vevő felé, hogy vevő az utolsó vételár részen felüli fizetési kötelezettségnek maradéktalanul eleget tett.

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

8.) Eladó, mint letevő nyilatkozik 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 kellekekkel rendelkező okmányon szerkesztett, ügyvédi letétbe helyezte.

Letevő a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételár részlet fent megjelölt bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti letéteményes ügyvédet.

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

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

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

Mihálik Györgyné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

JUHÁSZ Társas Ügyvédek
5600 Békéscsaba, Penza utca 1. sz. 1
Telefon/Fax: 66/528-880, 30/9850-887
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ: 36070303

dr. Tóth Enikő ügyvéd

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

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

- 9.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Csanádapáca külterület 0197/27. és a Csanádapáca külterület 0197/28. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését kérik vevő javára 1/1-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba, mely tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog mindkét ingatlanra történő bejegyzéséhez eladó feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt ad.
- 10.) Eladó nyilatkozza, hogy mindkét ingatlant hatályos földhasználati szerződés érinti, mely földhasználat 2026.04.01-től 2031.04.03-ig tart, ellenértéke évente 332.618 Ft összegű egybefoglalt haszonbér. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár megfizetését követő hónaptól az időarányos haszonbér felvételére vevő jogosult.
- 11.) Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, vevő kijelenti, hogy cselekvőképes belga állampolgár.
- 12.) Vevő a 2013. évi CXXII. tv-ban foglaltak alapján az alábbiakat nyilatkozza:
- 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 fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 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 adásvételi 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 adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében az Fftv. 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki,
 - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,


Mihalik Györgyné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott


dr. Tóth Enikő ügyvéd

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

- 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 közlése iránti 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 kéri 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.


Mihálik Györgyné eladó

Geebelen Dimitri vevő, akit képvisel Geebelen Christophe meghatalmazott

Ellenjegyzem Csanádapácán, 2026. október 12. napján:

Kamarai azonosító szám: 36070386

JUHÁSZ Társas Ügyvédi Iroda
5600 Békéscsaba, Petőfi út 1 fsz 1
Telefon/Fax: 66/528-880 30/9850-83
DR. TÓTH ENIKŐ ügyvéd
KASZ: 36070386