MÁSOLAT KÉSZÍTŐ:
BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
"AZ IRATTÉLI PAPÍRALAPÚ DOKUMENTUMMAL EGYEZŐ"
KINCSESNÉ TÓTH ERIKÓ
2026.11.03. 14:29:18
MÁSOLATKÉSZÍTÉSI SZABÁLYZAT: 307/2026. (X.1.) VEZETŐI UTASÍTÁS
HTTPS://KORMANYHIVATALOK.HU > BÉKÉS > E-ÜGYINTÉZÉS

Békés Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Iktatószám: 57884-1/2026-OKT
2026-OKT-29 nap
Előzmény:
Széljegyzet:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
/elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva/

Amelv létrejött egyrészről **Miszlai Zoltán** (született: , ., a.sz.n.: , szsz: adóazonosító jele:) 1171 Budapest, Péceli út 133. szám alatti lakos,

Miszlay Anna Orsolya (született: , ., a.sz.n.: , szsz: adóazonosító jele:) 2484 Gárdony, Május 1. tér 9. szám alatti lakos,

Kovácsné Szőke Gizella (született: ., a.sz.n.: szsz: , adóazonosító jele:) 5700 Gyula, Pósteleki utca 45. szám alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban **eladók, vételi ajánlatot elfogadók),**

másrészről **Geebelen Christophe** (született:), a.sz.n.: személyi szám: adóazonosító jele: 5662 Csanádapáca, Tanya 49. szám alatti lakos, mint vevő **(a továbbiakban vevő, vételi ajánlatot tevő)** között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1.
A jogügylet tárgya

1.1. Eladók (Miszlai Zoltán) **1486/105614 –** (Miszlay Anna Orsolya) **743/105614 –** (Kovácsné Szőke Gizella) **184/105614 -ed** (mindösszesen 2413/105614-ed) arányú tulajdonát képezi a **Pusztaföldvár külterület 062/20. hrsz.** alatt felvett mindösszesen 12 ha 1674 m2 alapterületű, 528.07 AK értékű, **„szántó"** megjelölésű osztatlan közös tulajdonú ingatlan.
1.2. A tulajdoni lap adatai szerint az ingatlan tulajdoni illetőségek **per-, teher- és igénymentesek**, amiért Eladók – a saját tulajdoni illetőségeik vonatkozásában - feltétlen szavatosságot vállalnak.
1.3. Eladók – a saját tulajdoni illetőségeik vonatkozásában - szavatosságot vállalnak továbbá arra is, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan a Vevőnek bármilyen fizetési kötelezettsége keletkezne.

2.
Nyilatkozatok

2.1. A Felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, a Vevő pedig megvásárolja az 1.1., pontban megjelölt mindösszesen **2413/105614-ed** arányú ingatlan tulajdoni illetőséget **adásvétel jogcímén**, annak minden természetes és törvényes tartozékával.
2.2. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Földforgalmi törvény 21.§. (1) bekezdését ismerik, azaz tudják, 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 - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
2.3. Vevő, mint ajánlattevő kijelenti, hogy:
a) a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves. Földműves bejegyző határozatának a száma: .10., a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagkódja:

b) a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján áll fenn elővásárlási joga, mert olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
c) a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának tagja, nyilvántartási száma:

d) Vevő kijelenti, hogy az általa a jelen jogügylettel megszerzett ingatlan tulajdoni mértéke nem esik a 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1) bekezdésében meghatározott korlátozás alá. Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földingatlani tulajdonszerzése nem ütközik más jogszabályi rendelkezésekbe sem.

e) Felek rögzítik, hogy Kovácsné Szőke Gizella eladó tulajdoni illetőségét haszonbérlet jogcímén a Pusztaföldvári Búzakalász Mezőgazdasági Szövetkezet használja 35 kg/Ak/év fele búza-fele kukorica haszonbér ellenében 2028. október 30. napjáig, egyebekben az ingatlan tulajdoni illetőségeket nem használja senki.

A 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ban előírtakra tekintettel Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és vállalja, hogy azt másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

f) Vevő ezennel nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

g) Vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 42. § szerint nyilatkozik arról is, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

3.
A felek megállapodása

3.1. Vevő, mint ajánlattevő a fenti ingatlanra 100.000,- Ft/Ak értékben, mindösszesen **1.206.500,- Ft**, azaz: Egymillió-kettőszázhatezer-ötszáz forint **vételáron** vételi ajánlatot tett az Eladók számára, mely vételi ajánlatot az Eladók, mint vételi ajánlatot elfogadó elfogadtak.

4.
A Vételár teljesítésének módja

4.1. Vevő a teljes vételárat a **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kézhezvételét követő 15 napon belül fizeti meg** átutalás útján az Eladók részére oly módon, hogy Miszlai Zoltán nevén az OTP Bank Nyrt. előtt vezetett számú számlára 743.000,- Ft-ot, Miszlay Anna Orsolya nevén az MBH Bank előtt vezetett számú számlára 371.500,- Ft-ot, továbbá Kovácsné Szőke Gizella nevén a K&H Bank Zrt. előtt számon vezetett számlára 92.000,- Ft-ot utal.

4.2. Eladók kijelentik a fenti módon történő vételár megfizetését a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismernek el. Felek rögzítik, hogy az átutalás útján teljesített vételárat abban az esetben tekintik megfizetettnek, amikor az az Eladók fentiekben rögzített pénzforgalmi számláján jóváírásra került.

5.
Birtokátruházás

5. Felek rögzítik, hogy **a birtokbaadásra teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, illetve a bérleti szerződés megszűnését követően kerül sor**, a Vevő ennek megfelelően a birtokba adás napjától köteles viselni az ingatlanok terheit és húzza azok hasznait.

6.
A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

6.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár hiánytalan megfizetéséig – az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi. C. tv. (Inytv.) végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 45.§-a alapján – **közösen, feltétlen és visszavonhatatlanul kérik a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan 2413/105614-ed tulajdoni hányadára,** a tulajdonjog bejegyzése iránti

Miszlai Zoltán eladó	Miszlay Anna Orsolya eladó	Kovácsné Szőke Gizella eladó	Geebelen Christophe vevő	Dr. Dubovecz Réka ügyvéd

kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig.

6.2. Szerződő felek **visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **a Vevő tulajdonjoga** az 1.1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában **2413/105614-ed** tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén bejegyzésre**, az **Eladók 1486/105614 – 743/105614 – 184/105614-ed (mindösszesen 2413/105614-ed)** arányú **tulajdonjoga**, valamint a Vevő **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga törlésre kerüljön**, a tulajdonjog bejegyző nyilatkozat illetékes földhivatalhoz történő benyújtását követően.

6.3. Eladók a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges **„Tulajdonjog bejegyző nyilatkozat"**-ot a mai napon ügyvédi letétbe helyezik okiratszerkesztő ügyvédnél azzal, hogy ügyintéző ügyvéd köteles és jogosult ezen okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtani miután a szerződő felek hitelt érdemlően igazolják, hogy a teljes vételár hiánytalan megfizetésre került.

6.4. Jelen okirat készítésével felmerülő valamennyi költséget és díjat (ügyvédi, igazgatási-szolgáltatási), beleértve az illetéket is a Vevő köteles viselni. Vevő az illetékkiszabása során kéri az **Itv. 26.§. (1) bekezdés p)** pontja szerinti illetékmentesség alkalmazását. Vevő ennek kapcsán vállalja, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlanokat a birtokbaadástól számított 5 éven belül nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

7.
Egyéb rendelkezések

7.1. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: „Pmt.") alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

7.2. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása alapján.

7.3. A Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok,** szerződéskötési képességük kizárva, korlátozva nincs, és ezen szerződés megkötését akadályozó körülményről nincs tudomásuk.

7.4. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

7.5. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

7.6. A Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

7.7. A Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen Szerződés elkészítése előtt tájékoztatta a Feleket, illetve képviselőiket, hogy a jelen Szerződés ellenjegyzése előtt az ügyvéd a jognyilatkozatot tevő fél, illetve képviselője:

(a) személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és

(b) személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyi adat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: „nyilvántartás") adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: „ellenőrzés").

7.8. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. A Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.

Miszlai Zoltán	Miszlay Anna Orsolya	Kovácsné Szőke Gizella	Geebelen Christophe	Dr. Dubovecz Réka
eladó	eladó	eladó	vevő	ügyvéd

7.9. Az ellenjegyző ügyvéd a Felek adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is, csak a jelen Szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.

7.10. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak Dr. Dubovecz Réka (5700 Gyula, Béke sgt. 26. fsz. 4. szám) ügyvéd részére

- az Eladók által elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetű adásvételi szerződés közzétételével összefüggő eljárás során a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti,
- a jogügylet jóváhagyása iránti eljárás során a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtti és
- Pusztaföldvár külterület 062/20. hrsz.-ú „szántó" megjelölésű ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó 2413/105614-ed arányú vevői jog bejegyzésére, valamint a vételár hiánytalan megfizetését követően az eladók 1486/105614 – 743/105614 – 184/105614-ed arányú tulajdonjogának törlésére, a vevő 2413/105614-ed arányú tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő bejegyzésére irányuló eljárás során a Békés Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatal Osztály 2.-3.,5., mint ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti képviseletükkel.

A megbízás kiterjed a NAV előtti eljárásra, így a B400-as adatlap aláírására, benyújtására is.

Alulírott Dr. Dubovecz Réka okiratszerkesztő ügyvéd kijelenti, hogy a megbízást elfogadja.

8.
Hatálybalépés

8.1. A jelen Szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba.

8.2. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

8.3. A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek. A felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi tényvázlatként is aláírják, külön tényvázlat felvételét nem kérik.

Gyula, 2026. október 15.

Miszlai Zoltán
eladó

Miszlay Anna Orsolya
eladó

Készítettem és Gyulán, 2026. október 15. napján ellenjegyzem:

Dr. Dubovecz Réka ügyvéd,
5700 Gyula, Béke sgt. 26. fsz. 4.
Gyulai Ügyvédi Kamara 484,
KASZ: 36059406

Gyula, 2026. október 19.

Kovácsné Szőke Gizella
eladó

Geebelen Christophe
vevő

Gyulán, 2026. október 19. napján ellenjegyzem:
Dr. Dubovecz Réka ügyvéd,
5700 Gyula, Béke sgt. 26. fsz. 4.
Gyulai Ügyvédi Kamara 484,
KASZ: 36059406

Miszlai Zoltán	Miszlay Anna Orsolya	Kovácsné Szőke Gizella	Geebelen Christophe	Dr. Dubovecz Réka
eladó	eladó	eladó	vevő	ügyvéd

Közreműködés időpontja: 2026.11.05.
Jogpercek határidős első és utolsó napja: 2026.11.06. és 2026.12.07.
Fellebbezési határidő vége: 2026.12.08.