

40487/2026.

A készítés napja: 2026.08.03
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
első napja: 2026.08.04
Utolsó napja: 2026.09.03. E határidő elvesztől

GYÜMÖLCSŐS INGATLANILLETŐSÉG ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSE

Amely létrejött egyrészről

POLGÁR JENŐ (sz.: _____, anyja neve: _____,
lakcím: 9400 Sopron, Deák tér 44. 1. em. 6. a., személyi szám: _____, adóazonosító jele: _____,
magyar állampolgár, **mint eladó (továbbiakban eladó)**

másrészről

KOVÁCS BALÁZS (sz.: _____, an.: _____, lakcíme: 9400
Sopron, Mikoviny utca 74. 1. em. 3. a., személyi sz.: _____, adóazonosító jele: _____,
magyar állampolgár, **mint vevő (továbbiakban vevő)** között az alulírott helyen,
időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az eladó dologegységben eladja akként, hogy azon a holtigtartó haszonélvezeti jogát nem tartja fenn, a vevő pedig dologegységben megvásárolja az eladó tulajdonát képező alábbi ingatlanilletőséget:

Sopron külterület 0745/39 hrsz. összesen 1029 m², AK 4.12, minőségi osztály: 5
gyümölcsös, 1/4 tul. illetőség

Az adásvételi szerződés tárgyát képező terület összesen **257 m²**, a megtekintés kori állapotban.

2. Az 1. pontban leírt ingatlan per, teher és igénymentes. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség összes és együttes vételára **500.000,-Ft**, azaz **Ötszázezer forint**.

3. **Az ingatlanilletőség vételára az alábbiak szerint alakul:**

Sopron külterület 0745/39 hrsz. összesen 1029 m², AK 4.12, minőségi osztály: 5,
gyümölcsös 1/4 tulajdoni illetőség vételára 500.000 Ft.

A vevő már a jelen szerződés aláírását megelőzően egy összegben, banki átutalással megfizetett az eladó részére **500.000,- Ft**, azaz **Ötszázezer forint** összegű vételárat, amely összeg hiánytalan átvételét az eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtazza és a saját részére, a saját kezéhez történt teljesítésként fogadja el.

4. Az eladó a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg a jelen adásvételi szerződésben véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul járul hozzá ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga a telekkönyvbe vétel jogcímén bejegyzést nyerjen.

5. Az eladó szavatol az ingatlanilletőség per, teher és igénymentességért és azért, hogy nincsen olyan egyéb körülmény, vagy az ingatlanon harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy használatát akadályozza.

Dr. Mihály Rita ügyvéd
9400 Sopron, Mező utca 17.
KASZ: 36065375
+36 30 215 8284
drmihalyrita@gmail.com

Polgár Jenő
– eladó –

Kovács Balázs
– vevő –

Dr. Mihály Rita
– ügyvéd –

6. Az eladó szavatol azért, hogy az ingatlant telekkönyvbe be nem jegyzett tartozás nem terheli.

Az eladó kijelenti, hogy a földet eddig saját maga használta.

7. Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek kijelentik, hogy a földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja szerint elővásárlási jog nem áll fenn az adott földben tulajdonrésszel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését vagy a tulajdonostársak számának csökkenését eredményező adásvétel esetén. Vevő kijelenti, hogy fenti feltételnek megfelel.

A szerződő feleknek tudomásuk van arról, hogy az ingatlanra a Földforgalmi törvényben meghatározottaknak esetlegesen elővásárlási joguk van és ezért jelen szerződés megkötésével megkeresik Sopron Megyei Jogú Város Jegyzőjét. A hivatkozott törvény 21. § (1) bek. szerint a fentiek megfelelnek más törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlésének, azokat közvetlenül nem kell megkeresni. A szerződő felek szintúgy tudomással bírnak arról, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a 2013. évi CXXII. tv. 7. §. alapján mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, az eljárások időtartama ca. 4 hónap. A közzétételt követően az ügyet a Mezőgazdasági Igazgatási Szervnek (Vármegyei Kormányhivatal) a jegyző küldi meg.

A vevő kijelenti, hogy jelen jogügylettel érintett ingatlannak 3/4 arányban társtulajdonosa, így őt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bek. alapján, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

Az eladó kijelenti, hogy a fenti jogszabályhely alapján az azonos ranghelyen lévő elővásárlási jog gyakorlására a tulajdonostársak közül ő kifejezetten a vevőt választja.

A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi Törvény alapján elővásárlási jogcímet nem tud megjelölni.

8. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költséget: ügyvédi és engedélyezési költséget, visszerthes vagyónátruházási illetéket, a telekkönyvi eljárás díját a vevő viseli.
9. A felek meghatalmazzák Dr. Mihály Rita (9400 Sopron, Mező u. 17.) ügyvédet jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével és arra, hogy őket a Vármegyei Kormányhivatal, a Soproni Járási Földhivatal és egyéb hatóságok előtt képviselje. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
10. A vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, tulajdonszerzési jogosultsága a Földforgalmi törvény 10 §. (1) bekezdésén alapszik.

Dr. Mihály Rita ügyvéd
9400 Sopron, Mező utca 17.
KASZ: 36065375
+36 30 215 8284
drmihalyrita@gmail.com

Dr. János
– eladó –

Kovács Balázs
– vevő –

Dr. Mihály Rita
– ügyvéd –

A vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben megszerzett termőfölddel együtt sem éri el a tulajdonában vagy birtokában lévő termőföld az 1 Ha-t.

A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

11. A vevő 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 öt évig más célra nem hasznosítja.
12. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.

A vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései az irányadók.

A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződő felek nagykorú, belátási képességük birtokában lévő, cselekvőképes magyar állampolgárok, jelen jognyilatkozatukhoz további engedély, hozzájárulás vagy jóváhagyás nem szükséges.

Az eladók tájékoztatást kaptak az ingatlanértékesítés adózását szabályozó SzJA törvény, a vevő pedig az illetéktörvény idevágó rendelkezéseiről, azonban annak írásbeli rögzítését nem kéri.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés hét eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készül, melyből 1 példány pedig Földforgalmi Biztonsági okmányon készül.

A felek jelen szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt gondos átolvasást és értelmezést követően jelenlévő, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Sopron, 2026. július 21.

Dr. Mihály Rita ügyvéd
9400 Sopron, Mező utca 17.
KASZ: 36065375
+36 30 215 8284
drmihalyrita@gmail.com

Polgár Jenő
– eladó –

Kovács Balázs
– vevő –

Dr. Mihály Rita
– ügyvéd –

Dr. Mihály Rita ügyvéd
9400 Sopron, Mező utca 17.
KASZ: 36065375
+36 30 215 8284
drmihalyrita@gmail.com

Polgár Jenő
– eladó –

Kovács Balázs
– vevő –

Dr. Mihály Rita
– ügyvéd –

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Sopronban, 2026. július 21. napján
KASZ: 36065375