14/115T-2/2026

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

– termőföldre vonatkozó, és a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetben –

Amely létrejött egyrészről
MAJOR OTTÓ sz.név: ületési hely, idő: ., anyja neve ., személyi azonosító: , adóazonosító jel: agyar állampolgár) 9482 Nag lózs, Zrínyi utca 2. 19.szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről
MAJOR ERNŐ szül. nő ületési hely, idő: nyja neve ., személyi azonosító: adóazonosító je , családi gazdálkodói száma: szám: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: nűves nyilvántartási száma: 9473 Egyházasfalu, Ady Endre utca 19.szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
között külterületi ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) adásvétele tárgyában alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó a Soproni Járási Földhivatal által 2026.10.12.napon kiállított tulajdoni lap szemlemásolatával (ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261012/16994) igazolja hogy **1/1 arányú tulajdonát képezi az EGYHÁZASFALU külterület**en található **055/20 helyrajzi szám**ú, 5263 m2 területnagyságú, 15,58 AK kataszteri jövedelmű, **szántó művelési ágú** külterületi ingatlan. (a továbbiakban: **Ingatlan**) Az ingatlan minőségi osztálya a következők szerint oszlik meg:

Minőségi osztály	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
2 osztály	1462	6,61
4osztály	2195	5,90
5 osztály	1606	3,07
ÖSSZESEN:	5263	15,58

2. Az ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, az **Egyházasfalu külterület 055/20 helyrajzi szám** alatt felvett ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért kifejezett és teljes körű jogszavatosságot vállal. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlant terheli a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatal javára bejegyzett, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (vízszintes alappont: 614239, eredeti határozat száma: 44265/2003.09.04). A tulajdoni lap III. részén szereplő 1. és 3. sorszámú bejegyzések csupán technikai jellegű, úgynevezett önálló szöveges bejegyzések (megosztásokra és árverésre utaló korábbi adatok), amelyek tényleges tulajdonjogi korlátozást vagy anyagi jellegű terhet (pl. jelzálogjogot, végrehajtási jogot) nem jelentenek. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az 1.pontban megjelölt ingatlan a valóságban egy 9 m2 széles termőföld.

3. Szerződő felek megállapítják, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, amelyre tekintettel a jelen adásvételre a jogszabály hatálya kiterjed. 7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, **a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Az 1.pontban megjelölt ingatlan tekintetében elővásárlási jog gyakorolható a Földforgalmi törvény szabályainak megfelelően.** Eljáró ügyvéd szerződő feleket teljes mértékben kioktatta a mező -, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlanszerzés jogi feltételeiről. Szerződő felek kijelentik, hogy a kioktatást megértettek, ennek ismeretében kötik meg jelen adásvételi szerződést.

Major Ottó
Eladó

Major Ernő
Vevő

DR. GNES
alt
71.
Ellenjegyze
Dr.Várnagyi Á
1883-1-28
49

4.Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja Vevő pedig - per, teher és igénymentesen, megtekinett állapotban megvásárolja az 1. pontban részletesen körülírt **EGYHÁZASFALU külterület 055/20 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét. Szerződő felek az Ingatlan vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal 780.000,-Ft. azaz Hétszáznyolcvanezer forint összegben állapítják meg. (továbbiakban: „Vételár")**
Szerződő Felek rögzítik, hogy a fentiekben megjelölt teljes vételárat Vevő jelen szerződés mindkét fél általi aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladó részére átutalás formájában. Eladó kifejezett és visszavonhatatlan rendelkezése alapján a Vevő a vételárat az Eladó fiának, **Major Ottó László** számlatulajdonosnak az [illegible] nél vezetett [illegible] számú bankszámlájára köteles utalni. Eladó kijelenti és aláírásával elismeri, hogy az ezen számlára történő jóváírást a vételár hiánytalan, Eladó részére történő megfizetésének tekinti.
Szerződő Felek rögzítik, hogy a számlaszám helyességét leellenőrizték, annak megfelelőségéért felelősséget vállalnak. A banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az összeg az Eladó által megadott bankszámlán jóváírásra került. Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a vételár megfizetésének ezen módját saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

4.1 Eladó a szerződés Vevővel történő hatósági jóváhagyásának hiányában köteles az átutalt vételárat a jóváhagyás megtagadásától szóló tuodmásszerződését követő legkésőbb 15 napon belül visszafizetni. Felek nyilatkoznak, hogy a visszafizetési késedelem esetére Eladó a minden megkezdett naptári nap után 10.000,-Ft. késedelmi kötbér fizetésére köteles. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult a jelen szerződéstől az Eladóhoz címzett írásos egyoldalú nyilaktozattal elállni, ha a tulajodonjogának a bejegyzését megelőzően az 1.pontban leírt ingatlanra bármilyen teher kerül bejegyzésre.

4.2 Felek az Ingatlan vételárát forgalmi értékékének megfelelően, valamint az Ingatlan állapotát figyelembe véve kölcsönösen állapították meg. Felek rögzítik, hogy a vételárat az Ingatlan mértékével és az állapotával kifejezetten arányosnak tarják. A vételár határidőben történő teljesítése esetén az Eladónak vevővel szemben a jelen jogügyletből eredően semminemű további követelése nem áll fenn. Mindezekre tekintettel a Felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról kifejezetten lemondanak és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő a feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

5. Az ingaltanon ültetvény, felépítmény, vagy a földrészletek forgalmi értékét , illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, így a fenti vételár a földterület értéke.
Vevő nyilatkozik, hogy az 1.pontban rögzített Ingaltannak bejegyzett földhasználója, ő használja a földet bérlőként a földhasználati nyilvántartás szerint 2009.05.05.naptól kezdődően. A 2009.05.05-én kelt haszonbérleti szerződés meghosszabbításáról szóló szerződés alapján Vevő a használatot megszakítás nélkül folytatta, a használat vége: 2029.05.05.nap. A bérleti díj éves mértéke 900 Ft/Ak. összegben került megállapításra. A haszonbér elszámolása és megfizetése legkésőbb minden év december 15.napjáig történik.

6. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.pontban megjelölt Egyházafalu külterület 055/20 hrsz-ú Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége tekintetében a tulajdonjoga törlésre, és ezzel egyidejűleg Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

7. Felek rögzítik, hogy a jelen okirat „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés", amelyet a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

Major Ottó
Eladó

Major Ernő
Vevő

Ellenjegyzem:
Dr.Várnagyi Ágnes
Ügyvéd
H-9400
Adószám:
KASZ: [illegible]

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az Eladóval, az adásvételi szerződés szerinti Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.
Szerződő felek a 3.pontban írt elővásárlási jogokra tekintettel és a 2013. évi CXXII. törvény 22.§ (2) bekezdése rendelkezései alapján kifejezetten tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben a hirdetményi úton közzétételre kerülő adásvételi szerződés vonatkozásában elővásárlási joggal rendelkező személy jogszerűen és határidőben gyakorolja elővásárlási jogát, úgy a jelen adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának Eladóval történt közlése napján lép be. Az elővásárlásra jogosult személy esetleges jelen szerződésbe történő belépésével a jelen adásvétel Vevő és Eladó között meghiúsul. Ebben az esetben egyik fél sem jogosult a másikkal szemben egyéb igényt érvényesíteni, az elővásárlási jog fennállását felek ismert üzleti kockázatnak tekintik.

8 A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves, és az 1.pontban rögzített ingaltanok tulajdonjogának és birtokának megszerzésével nem sérti a Földforgalmi törvény 16.§-ban rögzített tulajdonszerzési korlátokat.
Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **18. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja** alapján mint **földet használó helyben lakó szomszédnak minősülő földműves** elővásárlási joggal rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzését megelőzően az érintett földet legalább 3 éve folyamatosan, bejegyzett földhasználóként használja.

Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában tett - nyilatkozatai:

- Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy eleget tesz a 2013. évi CXXII törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltaknak, melynek alapján a Vevő már most vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld (Ingatlan) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet (Ingatlant) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével-más célra nem hasznosítja .Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező termőföld (ingatlan) nincs a Feleken kívüli, harmadik személy használatában, így a Vevőnek a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdésben foglaltak vállalásáról nyilatkoznia nem kell.
- Vevő a jelen szerződés aláírásával 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).
- Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 16.§-a alapján, hogy a jelen adásvétellel tulajdonába kerülő földdel együtt- a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - a tualjdonában (haszonélvezetében) lévő föld területnagysága a 300 hektárt nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel együtt nem haladja meg a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt.
- Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglaltakra figyelemmel nyilatkozik, **hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

Major Ottó
Eladó

Major Ernő
Vevő

Ellenjegyzem:
Dr.Várnagyi Ágn.

ÁGNES
tsanwalt
árkerület 71.
505-318
04883-1-28
6071149

- Vevő kijelenti, hogy földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv -az adávételei szerződés közlését megelőző 5 éven belül- véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki.

9. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, ügyvédi munkadíj az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja, az ügyintézéssel felmerülő valamennyi költség, visszterhes vagyonátruházási illeték, postázási költség stb. a Vevőt terheli. Szerződő Felek tájékoztatást kaptak jelen adásvétellel kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettségükről, azonban annak részletes írásbeli rögzítését nem kérik. Az illetékekről szóló 1990.évi CXIII.tv.19. (1) A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke -ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

Eljáró ügyvéd a személyi jövedelemről szóló 1995. évi CXVII. törvény, különösen annak 59-63 §-ai alapján tájékoztatja az Eladót arról, hogy az értékesítésből származó jövedelme után adóbevallás benyújtási-és adófizetési kötelezettségük keletkezik. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a feleket az Szja. törvény hivatkozott szabályairól (ingatlan, vagyoni értékű jog átruházásból származó jövedelem) Szerződő felek a tájékoztatást tudomásul vették.
Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogát 2004.évben szerezte, igy az ingatlan értékesítése – a törvénybe foglalt kedvezmények és mentességek kivételével – adófizetési kötelezettség alá nem esik. Egyéb költségeiket és kiadásaikat a felek maguk viselik. Felek azzal a kérelemmel fordulnak a NAV Illetékosztályához, hogy a jelen jogügylethez kapcsolódó illetékeljárás során hozott mindennemű határozatot, levelet részükre közvetlenül küldje meg, azaz az illetékeljárásra Dr. Várnagyi Ágnes ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki.

10. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan tulajdonosi birtokába lépni azon a napon jogosult, amelyen a jelen ingatlan adásvételi szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta. Vevő ettől a naptól kezdve viseli az Ingatlan tulajdonjogával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak tulajdonosi hasznait, továbbá viseli mindazt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

11. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, akiknek ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük kizárva, illetve korlátozva nincs, az ingatlan tulajdonjogának átruházást és annak megszezését jogszabályi rendelkezés nem akadályozza és nem korlátozza, és Vevő a Földforgalmi törvény szerinti tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik jelen ingatlan tekintetében. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötése során személyesen, saját nevükben járnak el.

12.Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet (Ingatlant) a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként a termőföldet (Ingatlanokat) mezőgazdasági célra hasznosítja. Erre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy igénybe kívánja venni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdésének p.) pontjában hivatkozott illetékmentességet és kéri ezen illetékmentesség figyelembevételét, megadását.

13. Szerződő felek jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a földhivatali eljárásban való képviselettel, az illetékes NAV felé benyújtandó adatlapok kitöltésével és aláírásával, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt lefolytatandó eljárásban , az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésével, az ehhez szükséges iratok megküldésével, átvételével **Dr. Várnagyi Ágnes** (székh.: 9400 Sopron, Várkerület 71., ügyv. bej.szám: 37/III/1992., KASZ szám: 36071149) egyéni ügyvédet megbízzák és egyben meghatalmazzák azzal, hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatban az ügyvédi

Major Ottó
Eladó

Major Ernő
Vevő

Ellenjegyzem:
Dr.Várnagyi Ágnes
Ügyvéd
H-9400 Sopron
☎ 06
Adószám:
KASZ

törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje. Felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy a szerződés érdemét nem érintő, esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen ingaltan adásvételi szerződés aláírásával elfogadja.

14. Az eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről. Szerződő Felek a jelen szerződésbe foglalt adatkezelési nyilatkozatuk alapján a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően, kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, valamint az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat kezelje, és szükség esetén átadja.
Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat szerződéses akaratuknak mindenben megfelel. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában nyilatkoznak arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, sem kiemelt közszereplő hozzátartozójának, sem kiemelt közszereplőhöz közel álló személynek. Szerződő felek szavatolnak azért, hogy a személyazonosságuk igazolásául szolgáló, általuk bemutatott iratok eredetiek, így az abban foglalt adatok valósak. Amennyiben a későbbiekben ezzel ellenkező megállapításra kerülne sor, úgy az ebből fakadó igények és követelések kizárólag azzal a szerződő féllel szemben érvényesíthetőek, aki az okiratok valódisága vonatkozásában a többi felet megtévesztően, rosszhiszeműen járt el.

15.A jelen adásvételi szerződésből eredő jogviták eldöntésére szerződő felek kikötik a kizárólagos magyar joghatóságot, azon belül is a Soproni Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
16.A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okirat szerződéses akaratuknak mindenben megfelel, külön ügyvédi megbízási szerződés (és/vagy tényvázlat) felvételét nem kérik, így a jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak és letéti szerződésnek is minősül.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi-törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók. A felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.
Sopron, 2026.10.15.

MAJOR OTTÓ
Eladó

MAJOR ERNŐ
Vevő

Jelen szerződést ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.
Sopron, 2026.10.15.

Dr. Várnag
kamarai azonos... ...149

Kifüggesztésre került:
2026. év. 11. hónap: 9. nap.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 8 napos határidő utolsó napja: 2026. év. 11. hónap 17. nap, amely határidő elmulasztása jogvesztő.
Dátum: 2026.10.9.
Jegyző

Soproni Járási Hivatal Soproni Járásért Felelős Jegyző

DR. VÁRNAGYI ÁGNES
Ügyvéd / Rechtsanwalt
H-9400 Sopron, Várkerület 71.
Ellenjegyzem: 0036 99 505-318
Adószám: 46[illegible]-1-28
KASZ: 36071149
Dr.Várnagyi Ágnes Ügyvéd