J/1757/2026

Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1
Érkezett: 20 2026 NOV 11
FFO26/2026/5660 szám. Melléklet: –
Előszám: Utószám: Előadó: Bud Dr-Ei.

DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.. 06-95/420-005; Mobil: 30/9397 212
Kamarai azonosító: 36068472

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

amely létrejött egyrészr **DOBSON ÉVA ELVIRA**, születési családi és utóneve: , an.: 9484 Pereszteg, Soproni u.16. sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele: , és

**DOBSON MIKLÓS ATTILA,** születési családi és utóneve: ., an.: 2440 Százhalombatta, Hóvirág u. 5. sz. alatti lakos, szem.sz.: , adóazonosító jele: ) **eladók** (a továbbiakban: eladók), másrészről

PONGRÁCZ LÁSZLÓNÉ, születési családi és utóneve: , an.: , 9545 Jánosháza, Széchenyi u. 44.sz. alatti lakos, szem.sz.: adóazonosító jele: írásbeli meghatalmazott által képviselt

**IFJ. PONGRÁCZ LÁSZLÓ**, születési családi és utóneve: ., an.: , 9545 Jánosháza, Kossuth tér 4.sz. alatti állandó lakos, **tartózkodási helye és értesítési címe: 8475 Hosztót, Pongrácz tanya 1.,** szem.sz.: , adóazonosító jele: s

**PONGRÁCZ LÁSZLÓ**, születési családi és utóneve: ., an.: , 9545 Jánosháza, Kossuth tér 4.sz. alatti lakos, szem.sz.: , adóazonosító jele: **vevők** (a továbbiakban: vevők) között az alulírott helyen és idõpontban az alábbi feltételek szerint:

1./ A Jánosháza külterület 0265/30. hrsz-ú „Szántó" művelési ágban nyilvántartott, 4 ha 9871 m2 térmértékű, 173,97 Ak tiszta értékű ingatlan az egészhez viszonyított 2/3-ad tulajdoni arányban Dobson Éva Elvira-, 1/3-ad tulajdoni arányban pedig Dobson Miklós Attila eladók közös tulajdonában áll.
Az ingatlanra az FGSZ Földgázszállító Zrt. jogosult javára bányaszolgalmi jog-, az MVM ÉGÁZ-DÉGÁZ Földgázhálózati Zrt. jogosult javára pedig 2776 m2 területre ugyancsak bányaszolgalmi jog van bejegyezve, egyebekben az ingatlan tehermentes.

| | | |
|---|---|---|
| Dobson Éva Elvira<br>eladó | Dobson Miklós Attila<br>eladó | Ifj. Pongrácz László és<br>Pongrácz László vevők<br>írásbeli meghatalmazottjaként<br>Pongrácz Lászlóné |

DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Kaptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9697 212
Kamarai azonosító: 36068472



2./ A Jánosháza külterület 0265/31. hrsz-ú „Szántó" művelési ágban nyilvántartott, 2 ha 5854 m2 térmértékű, 89,97 Ak tiszta értékű ingatlan Dobson Miklós Attila eladó kizárólagos tulajdonában áll.
Az ingatlanra az FGSZ Földgázszállító Zrt. jogosult javára bányaszolgalmi jog van bejegyezve, egyebekben tehermentes.

3./ Az 1./ pontban körülírt földrészletben Dobson Éva Elvira eladó 2/3-ad tulajdoni hányada 2021.12.31-től 2026.12.31. napjáig ifj. Pongrácz László vevő haszonbérletének hatálya alatt áll, míg Dobson Miklós Attila eladó 1/3-ad tulajdoni hányada 2011.12.30-tól 2026.12.31-ig tartó határozott időtartamra Pongrácz László vevő haszonbérletének hatálya alatt áll.
A haszonbérleti díj mértéke egységesen: 45.000,- Ft/ha/év.

4./ A 2./ pontban körülírt földrészlet 2021.12.31-től 2026.12.31-ig napjáig Pongrácz László vevő haszonbérletének hatálya alatt áll.
A haszonbérleti díj mértéke: 45.000,- Ft/ha/év.

5./ A vevők felelősségük tudatában egyezően kinyilatkoztatják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv-ben (a továbbiakban: törvény) foglaltaknak megfelelő földműves személynek minősülnek, akik e minőségüket a jelen jogügylet ingatlannyilvántartási átvezetése során megfelelően igazolják.
Ifj. Pongrácz László vevő kamarai azonosító jele: E954500002129.
Pongrácz László kamarai azonosító jele: E954500001397.

6./ Az eladók az 1./ és 2./ pontokban körülírt ingatlanjaikat eladják, a vevők pedig azokat megvásárolják akként, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan Dobson Miklós Attila eladó nevén nyilvántartott egészhez viszonyított 1/3-ad tulajdoni hányadát, valamint a 2./ pontban körülírt ingatlan egészét Pongrácz László vevő-, míg az 1./ pontban körülírt ingatlan Dobson Éva Elvira eladó nevén nyilvántartott egészhez viszonyított 2/3-ad tulajdoni hányadát ifj. Pongrácz László vevő vásárolja meg egyaránt 2.500.000,- Ft/ha ellenérték-meghatározás figyelembevételével számított összesen 18.931.250,- azaz Tizennyolcmillió kilencszázharmincegyezer kettőszázötven) Ft vételárért.

| | | |
|---|---|---|
| Dobson Eva Elvira<br>eladó | Dobson Miklós Attila<br>eladó | Ifj. Pongrácz László és<br>Pongrácz László vevők<br>írásbeli meghatalmazottjaként<br>Pongrácz Lászlóné |

DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9397 212
Kamarai azonosító: 36068472

7./ A vevők a jelen jogügylettel érintett és általuk megszerzendő földrészletekre vonatkozóan kijelentik, hogy az elővásárlási jogosultságuk egyaránt a törvény 18.§. /1/. bekezdés b./ pontjának bc./ alpontja alapján áll fenn.

8./ A vevők a 6./ pontban írt vételár-meghatározás alapulvételével az alábbi összegeket kötelesek az eladóknak megfizetni:

- Dobson Éva Elvira eladónak ifj. Pongrácz László vevő részéről az 1./ pontban írt ingatlanhánvada vételáraként 8.311.833,- Ft-ot a nevén az ezelt számú számlára utalással-,
- Dobson Miklós Attila eladónak Pongrácz László vevő részéről az 1./ pontban írt ingatlanhányada vételáraként 4.155.916,-Ft-ot a nevén kezelt számú számlára utalással, míg a 2./ pontban írt ingatlan egészének vételáraként ugyanezen számlára utalással 6.463.500,- Ft-ot.

9./ A vevők az eladóknak a 7./ pontban írt vételárból vételár előleg jogcímén személyenként 2.000.000,- (Kettőmillió) Ft-ot a mai napon az előző pontban írt számláikra átutaltak, amely tény megtörténtét az eladók a jelen szerződés aláírásával is elismerik.

10./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést bármely okból nem a szerződő felek között hagyja jóvá, úgy az eladók az erről szóló határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül a részükre kifizetett összesen 4.000.000,- vételár előleget kötelesek a vevők számlájára visszautalni.

11./ A vevők a hiányzó vételárakat az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlését követően, az elővásárlási joggyakorlásra nyitvaálló határidő lejártával a meghatalmazott jogi képviselő részére a más személy (személyek) elővásárlási joggyakorlása nemlétét igazoló – hatályos jogszabályokban írt - dokumentumok részére való kézbesítése napjától számított 8 napon belül egyösszegben jogosultak, illetve kötelesek az eladók fentiekben közölt számláira átutalni.

| | | |
|---|---|---|
| Dobson Éva Elvira<br>eladó | Dobson Miklós Attila<br>eladó | Ifj. Pongrácz László és<br>Pongrácz László vevők<br>írásbeli meghatalmazottjaként<br>Pongrácz Lászlóné |

DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9997 212
Kamarai azonosító: 36088472



12./ Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a hatósági jóváhagyást követően a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a fenti ingatlanokra vonatkozóan a teljes vételár számlájukra történő megérkeztével egyidőben minden további feltétel nélkül aláírják.

13./ A szerződő felek kölcsönösen kérik a földhivatalt arra – s ehhez az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják -, hogy az 1./ és 2./ pontokban körülírt ingatlanok egészére a tulajdonjogot a teljes vételár kifizetését követően, az eladók által aláírandó bejegyzési engedély alapján adásvétel címén jegyezzék be az ingatlannyilvántartásba akként, hogy

- a jánosházi 0265/30. hrsz-ú ingatlan Dobson Éva Elvira eladó egészhez viszonyított 2/3-ad tulajdoni hányada ifj. Pongrácz László vevő-, Dobson Miklós Attila eladó egészhez viszonyított 1/3-ad hányada pedig Pongrácz László vevő javára-, míg

- a jánosházi 0265/31. hrsz-ú ingatlan Dobson Miklós Attila eladó nevén nyilvántartott egésze ugyancsak adásvétel jogcímén Pongrácz László vevő javára kerüljön bejegyzésre azzal, hogy a szerződés az 1./ és 2./ pontokban körülírt terhek létét nem érinti, azok az ingatlannyilvántartásban változatlanul fennmaradnak.

14./ A vevõket a tulajdonosi jogosultságok és kötelezettségek a teljes vételár kiegyenlítése napjától kezdődően illetik meg, illetőleg terhelik.

15./ Az eladók – az 1./ és 2./ pontokban körülírt és fennmaradó terhek létén túl - szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képezõ ingatlanjaik per-, teher- és igénymentességéért, kijelentik, hogy azokat adó- és adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik.

16./ A jelen szerződés megkötésével járó költséget a vevők a megszerzett tulajdoni hányadaik arányában viselik.

| | | |
|---|---|---|
| Dobson Éva Elvira<br>eladó | Dobson Miklós Attila<br>eladó | Ifj. Pongrácz László és<br>Pongrácz László vevők<br>írásbeli meghatalmazottjaként<br>Pongrácz Lászlóné |

DR. SIMÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9397 212
Kamarai azonosító: 36068472

17./ A vevők egyezően kinyilatkoztatják, hogy a jelen adásvétellel érintett földrészleteket mint földműves, ellenérték fejében szerzik meg, s vállalják, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegenítik el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapítanak, a termőföldeket családi gazdálkodóként mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítják.
A fenti vállalásra tekintettel az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 26.§. /1/. bekezdés p./ pontja alapján a tulajdonszerzése mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

18./ A vevők vállalják, hogy a jelen jogügylettel érintett termőföldek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.
A vevők kinyilatkoztatják, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk, velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

19./ A vevők kinyilatkoztatják azt is, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, így nem lépik túl azon szerzési korlátozást, amely szerint a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

20./ A szerzõdõ felek egyezõen kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok.

21./ A vevő, mint szerzõ fél kinyilatkoztatja, hogy megértette az általános ügyintézéssel megbízott ügyvéd tájékoztatását a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. hatályos tartalmáról, amely szerint:

| | | |
|---|---|---|
| Dobson Eva Elvira<br>eladó | Dobson Miklós Attila<br>eladó | Ifj. Pongrácz László és<br>Pongrácz László vevők<br>írásbeli meghatalmazottjaként<br>Pongrácz Lászlóné |

DR. SIMÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Kaptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9697 212
Kamarai azonosító: 36068472



„16.§. (1). A földműves, valamint a 10.§. (3). bekezdésében meghatározott személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).
(2). A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3). bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
(3). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2). bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).
(4). A részarány-tulajdon megszerzése esetén az (1). bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének húszszorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.
(5). Az (1)-(4). bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.
(6). A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a (2)-(4). bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát.
(7). A 11.§-ban meghatározott jogi személyekre és a 40.§. (3). bekezdésében meghatározott intézményre az (1)-(4). bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.
17.§. A 2014. május 1-én meglévő
a./ föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,
b./ földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve
c./ földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő
föld területnagyságával a 16.§. (1). bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető."

Dobson Éva Elvira
eladó

Dobson Miklós Attila
eladó

Ifj. Pongrácz László és
Pongrácz László vevők
írásbeli meghatalmazottjaként
Pongrácz Lászlóné

DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9697 212
Kamarai azonosító: 36068472

A vevő, mint szerző fél kijelenti, hogy a földtulajdon, illetve birtokban tartható összes föld fent idézettekből következő megengedett mértékét a jelen tulajdonszerzéssel nem éri el.

22./ A szerződő felek a jelen okirat elkészítésével dr. Smidéliusz Sándor ügyvédet hatalmazzák meg, aki a meghatalmazásban foglaltakat vállalja és elfogadja.

23./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügy során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

A szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

A szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvnek a szerződésekre vonatkozó általános és az adásvételi szerződésre vonatkozó különös szabályai az irányadók.

Dobson Éva Elvira
eladó

Dobson Miklós Attila
eladó

Ifj. Pongrácz László és
Pongrácz László vevők
írásbeli meghatalmazottjaként
Pongrácz Lászlóné

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.25
A közlés kezdő napja: 2026.11.26
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló ...30...napos határidő utolsó napja: 2026.11.29.
Ez a határidő jogvesztő!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.11.30

A jelen szerződést a felek akaratukkal egyezõnek ismerik el és aláírásukkal hitelesítik.

Celldömölk, 2026.11.02.

| Dobson Éva Elvira<br>eladó | Dobson Miklós Attila<br>eladó | Ifj. Pongrácz László és<br>Pongrácz László vevők<br>írásbeli meghatalmazottjaként<br>Pongrácz Lászlóné |
|---|---|---|

Készítettem és ellenjegyzem Celldömölkön 2026.11.02-án:

DR. SMIDÉLIUSZ SÁNDOR
ÜGYVÉD
9500 Celldömölk, Koptik O. u. 1/A.
Tel.: 06-95/420-005; Mobil: 30/9997 212
Kamarai azonosító: 36068472