Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
tatás id.: 2026 SZEP 30
t. szám: 57161/32
Intézés:

Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Koordinációs Osztály
iktatás id.: 2026 AUG. 03
Iktatószám:
Előirat:
Ügyintéző: 57745/9

# Termőföldes telekmegosztási, tulajdonközösség megszüntetési és adásvételi szerződés

* – javított –

**Telekrendező tulajdonos I.:**
**Ruppert Ádám** (szül.: Ruppert Ádám, 2831 Tarján Vájár utca 11. szám alatti lakos, – *továbbiakban telekrendező I,*

**Telekrendező tulajdonos II.:**
**Szabó Zsolt János** (szül.: Szabó Zsolt János, 2831 Tarján, Petőfi Sándor utca 31. szám alatti lakos, – *továbbiakban telekrendező II,*

kötnek újra, alulírott napon és helyen, az alább meghatározott ingatlanban fennálló tulajdonközösség rendezésére, az alább részletezett feltételek szerint.

**/Tényvázlat**

*A fent nevezett szerződő felek együttesen megjelentek dr. Nyírán Gergely, 1119 Budapest, Bártfai utca 6. szám alatti ügyvéd előtt és a felek által előzetesen előadott tényállás alapján előkészített szerződést ismételten, együttesen alaposan és részletesen megtárgyalják, majd az együttes megbízásuk alapján eljáró ügyvéd szerkesztésében és tanácsadása mellett, az alábbi tartalmú szerződést kötik meg./*

## 1.) Telekrendezés, telekmegosztás tárgya

1.1. Telekrendezéssel érintett ingatlan és tulajdonjogi helyzete, **Tarján zártkertben:**

| Hrsz.: | területe: | tulajdonos: | megnevezés: | tulajdoni hányad: |
|---|---|---|---|---|
| 2026/2. | 4955 nm | Ruppert Ádám, | szőlő, kert, | 48/72-ed *(3303 nm)* |
| 2026/2. | 4955 nm | Szabó Zsolt János | szőlő, kert, | 24/72-ed *(1652 nm)* |

1.2. A telekrendezéssel érintett ingatlan teherjogi helyzete, valamint annak rendezése: az ingatlan per- teher- és igénymentes.

1.3. Telekrendezés célja: tulajdonközösség megszüntetése, önálló hrsz. kialakítása. * javítva:

## 2.) Telekmegosztási és adásvételi megállapodás,

2.1. Telekmegosztás után, a 2026/2. hrsz. megszüntetésével, annak megosztásával, az alábbi ingatlanok alakulnak ki, az alábbi megnevezéssel, területtel és tulajdonjogi helyzettel:

| Hrsz.: | területe: | tulajdonos: | megnevezés: | tulajdoni hányad: |
|---|---|---|---|---|
| 2026/3. | 3294 nm | Ruppert Ádám, | szőlő, kert, | 1/1-ed *(3294 nm)* |
| 2026/4. | 1661 nm | Szabó Zsolt János | szőlő, kert, | 1/1-ed *(1661 nm)* |

2.2. Szerződő felek egyetértéssel állapítják meg, hogy a telekmegosztás eredményeként telekrendező tulajdonos I. elvesztett 9 nm-t, míg a telekrendező ***tulajdonos II. nyert 9 nm-t.***

2.3. Szerződő felek egyetértéssel állapodnak meg, hogy telekrendező I. eladja, telekrendező II. megvásárolja a telekrendezéssel nyert 9 nm területet, jelképes 100,-Ft/nm eladási áron, összesen 900,-Ft eladási áron. Eladó eladja, vevő megvásárolja a telekrendezéssel átkerült 9 nm-t.

* Vételár, aláírással egyidejűleg ügyvédi letétből kifizetésre kerül.

## 3.) Tulajdonszerzés telekmegosztással, adásvétellel, tulajdonjog bejegyzése

3.1. Felek egyetértéssel állapítják meg, hogy telekmegosztás eredményeként:

3.1.1. **Tarján zártkert 2026/2. hrsz-ú** ingatlan megszűnik,

3.1.2. **Tarján zártkert 2026/3. hrsz-ú, szőlő és kert** ingatlan kialakul 3294 nm területtel és 1/1-ed arányban a telekrendező I-et illeti, telekrendezés és adásvétel jogcímen.

3.1.3. **Tarján zártkert 2026/4. hrsz-ú, szőlő és kert** ingatlan kialakul 1661 nm területtel és 1/1-ed arányban a telekrendező II-őt illeti, telekrendezés és adásvétel jogcímen.

3.1.4. Felek egyetértéssel kérik a **Tarján zártkert 2026/2. hrsz-ú** ingatlan törlését az ingatlannyilvántartásból, telekmegosztás jogcímen.

3.1.5. Felek egyetértéssel állapítják meg, hogy a telekrendezés és adásvétel eredményeként az alábbi **ingatlanok alakulnak ki, a felek alábbi tulajdonszerzésével, amelynek bejegyzését kérik:**

3.1.5.1.) **Tarján zártkert 2026/3. hrsz-ú, szőlő és kert** ingatlan kialakul 3294 nm területtel, 19,97 AK értékkel (*szőlő: 2970 nm, 19,60 AK, kert: 324 nm, 0,37 AK*)) és 1/1-ed arányban a telekrendező I. tulajdona legyen telekrendezés és adásvétel jogcímen.

*Ruppert Ádám,*

*Szabó Zsolt János*

Dr. Nyírán G
ügyvéd kasz. 38
1119 Budapest
T/F: 1-205

3.1.5.2.) **Tarján zártkert 2026/4. hrsz-ú, szőlő és kert** ingatlan kialakul 1661 nm területtel, 9,98 AK értékkel (*szőlő: 1480 nm, 9,77 AK, kert: 181 nm, 0,21 AK*)) és 1/1-ed arányban a telekrendező II. tulajdona legyen telekrendezés és adásvétel jogcímen.

3.1.5.3.) Mindkét ingatlanra kerüljön visszajegyzésre: jogi jelleg – Natura 2000-es terület, valamint borszőlő termőhelyi kataszterbe sorolt terület, egyebekben mindkét ingatlan per-, teher és igénymentes.

3.2. Felek egyetértéssel kérik a földhivatalt és – *ehhez végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* -, hogy telekrendező I. és telekendező II. felek javára a fenti 3.1.5.1 - 3.1.5.3, szerinti tulajdonszerzés kerüljön földhivatali nyilvántartásba vételre, telekrendezés és adásvétel jogcímen.

3.3. A felek fenti megállapodását a ***WGeo Kft, (Wittman Zoltán) földmérő által 37/1/2023 munkaszámon*** készített, Földhivatal által 2026. 04. 13-án záradékolt, változási vázrajz tartalmazza, amit a *KEM Kormányhivatal által* ***813073/4/2026. ügyszámon jogerősen engedélyezett és jóváhagyott.***

3.4. Ingatlan-nyilvántartásban telekalakítási eljárás megindítása, ***INYER/2026/811897/3/2026. ügyszám*** alatt van bejegyezve.

## 4.) Birtokba adás, kárveszély viselése

4.1. Birtokba adás napja, a szerződés aláírásának napja. Felek kijelentik, hogy a birtokjogot telekmegosztás adásvétel jogcímen egymással szemben kölcsönösen elismerik.

4.2. Telekrendező felek az ingatlanokat, ingatlanrészeket, tulajdonosként birtokban tartják.

4.3. A teher és kárveszély viselése átszállásának napja, a birtokba adás napja.

## 5.) Egyéb rendelkezések

5.1. Szerződő felek magyar állampolgárok. A szerződéskötési képességében egyik fél sem korlátozott.

5.2. A szerződéskötés költségét – *150.000,-Ft* - és a földhivatali eljárás és bejegyzés költségét -*50.000,-Ft* -, ***felek együttesen viselik fele-fele arányban.*** (*fizetés: aláírással egyidejűleg készpénzben*)

5.3. A tulajdonszerzés illeték terhe a telekrendező I. fél, mint vevő terhe.

5.4. Jelen szerződés aláírásával minden korábbi, szóbeli, vagy írásbeli megállapodás hatályát veszti.

*5.5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ügyvédekről szóló* ***2017.évi. LVIII.*** *Törvény alapján a Felek, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában az eljáró ügyvéd megkeresheti nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnyilvántartás, a járművezetői engedély-nyilvántartás, az útiokmány-nyilvántartás vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságokat.*

*Ennek kapcsán Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján.*

*5.6. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló* ***2017. évi LVIII.*** *Törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.*

*5.7. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. Törvény rendelkezéseinek betartása: szerződő felek egyetértéssel járulnak hozzá személyazonosító okmányaik ellenőrzéséhez, ügyvéd által történő másolásához, archiválásához, eladó kijelenti: értékesített ingatlan a saját tulajdona, nem esnek fent nevezett törvény hatálya alá, vevő kijelenti, hogy a vételár az Ő tulajdona nem esik a fentnevezett törvény hatálya alá.*

*5.8. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák dr. Nyírán Gergely 1119. Budapest Bártfai utca 6. szám alatti ügyvédet, aki a megbízást elfogadja. Felek kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatban minden felmerült kérdésre választ kaptak, részletes, kimerítő tájékoztatással.*

*5.9. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, a Termőföldről szóló, valamint az Ingatlan nyilvántartásról szóló törvények rendelkezései az irányadók.*

5.10. A felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy a szerződéskötés és annak teljesítése során együttműködésre fognak törekedni. Az esetlegesen felmerülő nézeteltéréseket legalább egyszer megismételt egyeztetéssel törekszenek rendezni. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és Inytv. mint háttérjogszabály rendelékezései irányadóak.

5.11. **Felek meghatalmazzák** a szerződést készítő és ellenjegyző, dr. Nyírán Gergely (1119. Bp. Bártfai utca 6.) ügyvédet, hogy a Földhivatal előtti eljárásban – a határozatok kézbesítése kivételével – nevükben és javukra, teljes jogú képviselőként eljárjon, a szükséges NAV adatlapokat kitöltse és benyújtsa. Valamint az ingatanok termőföld jellegére tekintettel a szerződést szakhatósági engedélyezési eljárásra benyújtsa és az eljárásban a feleket képviselje. ***Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.***

*Ruppert Ádám,*

*Szabó Zsolt János*

**6./ bejelentési, engedélyezési eljárás**

*Telekrendező I. földműves. F.m.nyilv.sz: 560272/2/2022, kamarai sz:P000000743038. Telekrendező II. nem földműves.*
*Az átruházott 9 nm termőföldre tekintettel az ügylet Földforgalmi Tv, alapján elővásárlási eljárásra köteles, ezért telekrendező I, mint eladó – eljáró ügyvéd útján - köteles jelen szerződést a községi hirdetőtáblán kifüggesztés érdekében az illetékes Kormányhivatalhoz benyújtani 4 példányban,*
*A felek adásvételi ügylete hatályba léptető feltétele, hogy a vevőt megelőző elővásárlásra jogosult ne jelentkezzen be, illetve ne előzze meg vevőt, a hatóság az ügyletet engedélyezze,*
*Telekrendező II félnek, mint vevőnek elővásárlási joga nincs.*

**7./ Telekrendező II, mint vevő fél termőföld szerzési nyilatkozatai**

*7.1. Birtokméret tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 16. §)*
*A jelen szerződésben megnevezett 9nm termőföld tulajdonjogát megszerezni jogosult vagyok. A már tulajdonomban és a haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 1 hektár mértéket nem haladom meg, jelen ügylet során történő szerzéssel együtt sem.*
*A megvásárolni kívánt földdel együtt sem lépem túl a birtokmaximumot (1 ha). Tulajdonszerzésem nem sérti a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § szerinti részarányi tulajdonszerzési korlátozást, mert a tulajdonomban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.*
*7.2. Személyi tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 7. §)*
*Olyan magyar állampolgár nem földműves jogállású természetes személy vagyok, aki a tulajdonszerzés tárgyát, jelen ügylettel, hatósági engedélyezés mellett jogosult vagyok megszerezni.*
*7.3. Földhasználati tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 13. § (1) és (4) bekezdés)*
*Vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam fogom használni a Ftv. 13. § (2) bekezdés szabályai szerint, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.*
*Vállalom, hogy a fennálló földhasználati jogviszony megszűnése után annak időtartamát nem hosszabbítom meg, és megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom, a (2) bekezdésben foglalt megengedő feltételek mellett.*
*Elfogadom, és tudomásul veszem, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerülne a nyilatkozatom valótlansága, úgy az a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és az érintett földek után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.*
*7.4. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés)*
*Kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom.*
*7.5. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdés)*
*Kijelentem, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.*

A felek a fenti tartalmú 1-3. oldalon szerkesztett telekrendezési és adásvételi szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, egyetértően és jóváhagyóan írják alá, ügyvédi ellenjegyzés mellett, minden oldal szignálásával.
Kelt: Gyermely, 2026. 07. 28.

.....  .....

***Ruppert Ádám,***
***telekrendező I. (eladó)***

***Szabó Zsolt János***
***telekrendező II. (vevő)***

**Ellenjegyzés:**
A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem:
dr. Nyírán Gergely ügyvéd, KASZ: 36066385
Kelt: Gyermely, 2026. 07. 28

Dr. Nyírán Gergely
ügyvéd kasz.: 36066385
1119 Budapest, Bárt... 6.
T/F: 1-206-35-25, 30/... 8115
Aláírásm: 49607/46 13

TPH/2115-1./2026.
Záradék - A szerződés hirdetményi úton történő közlése a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg.
A közzététel időpontja: 2026 év 11 hó 09 nap
A közlés kezdő napja: 2026 év 11 hó 10 nap
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 nap
kezdőnapja: 2026 év 11 hó 10 nap
utolsó napja: 2026 év 12 hó 09 nap
FIGYELEM: A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
A szerződés kormányzati portálról történő levételének időpontja: ..... év ..... hó ..... nap
Tarján, ..... év ..... hó ..... nap Dics Mária jegyző