KAT/567/2026.

TULAJDONKÖZÖSÉGET MEGSZÜNTETŐ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. Szerződő felek:

1. **Écsi Csaba** (születési neve: Écsi Csaba, születési helye, ideje: ., anyja neve: , személyi azonosítója: adóazonosító jele: 9228 Halászi, Püski út 33/C szám alatti lakos, **Győre Barnabás** (születési neve: Győre Barnabás, születési helye, ideje: ., anyja neve: i személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) 9082 Nyúl, Táncsics Mihály u. 178. szám alatti lakos és **Győre Márk** (születési neve: Győre Márk, születési helye, ideje: ., anyja neve: személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) 9082 Nyúl, Táncsics Mihály u. 178. szám alatti lakos, mint **eladók** (továbbiakban: eladók)

2. **Horváth József** (születési neve: Horváth József, születési helye, ideje: ., anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:) 9123 Kajárpéc, Petőfi u. 20. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: vevő. Az eladók és a vevő együtt említve: felek)

II. A szerződés tárgya:

1

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Győri Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által **Kajárpéc, Belterület, 1709. hrsz.** alatt nyilvántartott, „legelő és szántó" megnevezésű, mindösszesen 53,92 AK értékű, mindösszesen 4 ha 9121 m^2 térmértékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) - melyből a legelő területe 4 ha 3956 m2, a szántó területe pedig 5165 m2 - 1452/32352 tulajdoni hányada (a továbbiakban: Tulajdoni hányad).

III. Megállapítások

1. ~~A Tulajdoni hányad az eladók között az alábbiak szerint oszlik meg:~~

Écsi Csaba 726/32352 Győre Barnabás 363/32352 Győre Márk 363/32352

2. Az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja a Tulajdoni hányadot a kölcsönösen meghatározott mindösszesen **89.741,-Ft** azaz Nyolcvankilencezer-hétszáznegyvenegy forint vételár ellenében.

A vételár az eladókat az alábbiak szerint illeti meg:

Écsi Csaba eladót 44.881,-Ft Győre Barnabás eladót 22.440,-Ft

Győre Márk eladót 22.440,-Ft

Écsi Csaba
eladó

Győre Barnabás
eladó

Győre Márk
eladó

Dr. Posta Attila ügyvéd
9021 Győr, Árpád vezér útja 13. I/7.
KASZ 36067381

Horváth József
vevő

3. A felek mindegyike magyar állampolgár. A felek szerződéskötési képessége jogszabályi korlátozás alá nem esik. A felek e körben rögzítik, hogy a vevő a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése értelmében belföldi természetes személynek minősül.

Rögzítik a felek továbbá, hogy a vevő földművesnek minősülő belföldi természetes személy. (agrárkamarai azonosítója: S912300452739, földművelési határozatszám: 510664/2014.06.25., regisztrációs azonosító: 1004764768, adószáma: 77265166-2-28, FELIR szám: AA2876834, családi gazdasági nyilvántartási száma: ÖCSG-00060275, érvényesség kezdete: 2022. 01. 26.) A vevő az Ingatlan 1590/32352 tulajdoni hányadának jelenleg is a tulajdonosa.

4. A felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdésében felsorolt elővásárlási jogosultakat a törvény alapján az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg, akikkel az eladók kötelesek a Tulajdoni hányadra vonatkozó vételi ajánlatot a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet alapján közölni.

A jelen szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szervhez kell benyújtani. A felek rögzítik továbbá, hogy a vonatkozó jogszabályok értelmében a földalapkezelő szervezetet is elővásárlási jog illeti meg. A felek tudomással bírnak arról, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 23. §-a értelmében a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz is kötött, mely ügyben szintén a mezőgazdasági igazgatási szerv jogosult eljárni.

5. Figyelemmel arra, hogy a tulajdonjog átírásával kapcsolatos összes költséget a vevő köteles viselni, a felek rögzítik, hogy a Fétv. 13/A. § (1) bekezdése értelmében a „vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik."

6. A felek megállapítják, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlan vonatkozásában energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.

7. A vevő az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján ezúton is kéri az illeték-kedvezmény alkalmazását.

IV. Vevő kötelezettségei:

1. A vevő a III.2. pontban megjelölt vételárat azt követő 15 napon belül, hogy a jelen okiratba foglalt jogügyletet jóváhagyó hatóság döntése (a továbbiakban: jóváhagyó Határozat) alapján az Ingatlanok tulajdonjogát ő szerezheti meg, átutalással fizeti meg az eladóknak, az alábbi számlaszámokra történő átutalással.

Écsi Csaba
eladó

Győre Barnabás
eladó

Győre Mark
eladó

Horváth József
vevő

Győre Barnabás eladó MBH Banknál 50453049-10023215-00000000 szám alatt vezetett számlaszámára 22.440.Ft-ot

Győre Márk eladó MBH Banknál 10300002-10600126-49010011 szám alatt vezetett számlaszámára 22.440.Ft-ot

Écsi Csaba eladó OTP Banknál 11773377-00022921-00000000 szám alatt vezetett számlaszámára 44.881.Ft-ot.

Az eladók a vevő fentiek szerinti teljesítését, mint a saját kezeikhez történő kifizetésként ismerik el.

3. Amennyiben a hatóság a jelen okiratba foglalt adásvételi jogügyletet valamely okból nem hagyja jóvá, úgy a felek kötelezik magukat arra, hogy a hatóság által feltárt hiányosságot az arról történő tudomásszerzést követő 15 napon belül pótolják, illetve megtesznek minden olyan nyilatkozatot, amely az érdekeiket nem sérti, de a jelen szerződés teljesedésbe menéséhez szükséges.

4. A vevő viseli a Tulajdoni hányaddal kapcsolatos terheket a birtokátruházás napjától, valamint a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket, ide értve az ügyvédi díjakat is.

5. Jogszabályi kötelezettségének eleget téve a vevő kijelenti, hogy az Ingatlanban részarány-tulajdonnal rendelkezik.

6. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel föld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerzi meg, hogy a már tulajdonában lévő földek területnagyságának a beszámításával sem éri el a 300 hektárt, továbbá, hogy a birtokába kerülő föld a már birtokában lévő földek területnagyságának beszámításával nem éri el az 1200 hektárt. A vevő vállalja, hogy a föld használatát 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.

A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Écsi Csaba
eladó

Győre Márk
eladó

Dr. Posta Attila Ügyvédi Iroda
Dr. Posta Attila ügyvéd
9021 Győr, Árpád vezér tér 13. I/7.

Győre Barnabás
eladó

Horváth József
vevő

A vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ában foglaltakra figyelemmel kijelenti, hogy részarány tulajdonnal az Ingatlanban rendelkezik, így a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.

V. Eladók kötelezettségei:

1. Az eladók szavatosságot vállalnak a Tulajdoni hányad per-, teher-, és igénymentességéért, továbbá kijelentik, hogy azt nem terheli sem köz-, sem magánjogi tartozás, vagy követelés, különös tekintettel az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett használati-, vagy igényjogra. Az eladók kijelentik, hogy a mai napon ellenőrzött E-hiteles tulajdoni lapon rögzített jogi állapot megfelel a valóságnak, tehát a tulajdoni lapon feltüntetetteken túlmenően semminemű olyan tényről, vagy körülményről tudomással nem bírnak, amely a jelen jogügyletnek akadálya lenne.

2. Az eladók szavatolják, hogy a Tulajdoni hányad használatát harmadik személy joga nem akadályozza.

3. Az eladók a Tulajdoni hányadot a vételár kiegyenlítését követő 3 napon belül bocsátják a vevő birtokába.

4. A Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Tulajdoni hányadra (mindösszesen: 1452/32352) adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a vevő, mint jogosult javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát 2027. szeptember 30. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba az ügyben eljáró ingatlan-nyilvántartási hatóság jegyezze be. Az eladók tudomásul veszik, hogy a fent megjelölt időtartam alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják.

5. A felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog megszerzésekor a vevő tulajdonjogát a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog ranghelyén kell bejegyezni.

Écsi Csaba
eladó

Győre Márk
eladó

Dr. Posta Attila ügyvéd
9... Győr, Arady vértanúk útja. 13. 1/7.

Győre Barnabás
eladó

Horváth József
vevő

6. A felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek külön íven fogalmazott feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat tartalmazó nyilatkozatukat (a továbbiakban: bejegyzési engedély) adni ahhoz, hogy a vevő javára a Tulajdoni hányadra (mindösszesen: 1452/32352) a tulajdonjogot adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés alapján bevezessék.

7. A felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelesek külön íven fogalmazott feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat tartalmazó nyilatkozatukat adni ahhoz, hogy az eladók javára bejegyzett Tulajdoni hányadra (mindösszesen: 1452/32352) bejegyzett tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból adásvétel jogcímén törlésre kerüljön.

8. A felek a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a Dr. Posta Attila Ügyvédi Irodánál (dr. Posta Attila ellenjegyző ügyvéd, a jelen pontban a továbbiakban: letéteményes) letétbe helyezték 4 (négy) eredeti példányban a V.6., V.7. alatti engedélyeket azzal az utasítással, hogy

a) a letett engedélyek a letétből csak az itt leírt esetekben vehetők fel; A letett engedélyeket a letéteményes azt követő 2 (kettő) munkanapon belül jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani,
b) ha az eladók akként nyilatkoztak, hogy részükre a teljes vételár megfizetésre került;

Az eladók nyilatkozataként kell elfogadni azt is, ha az **ecsicsaba1981@gmail.com,** illetve a **gyoremark@hotmail.com** elektronikus levélcímről a letéteményes elektronikus elérhetőségére megküldik azon nyilatkozatukat, mely szerint az őket illető teljes vételár megfizetésre került. Az eladók ezen nyilatkozatukat haladéktalanul, de legkésőbb azt követő 3 munkanapon belül, hogy a teljes vételár megfizetésre került, kötelesek az eljáró ügyvédnek eljuttatni. Az eladók nyilatkozatának elmaradása esetén a vételár megfizetését a vevő eredeti banki bizonylattal igazolhatja a letéteményes felé, és az eljáró ügyvéd a vevő által felmutatott igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

A letett engedélyeket a letéteményes azt követő 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult az eladók, mint letevők részére visszaadni, ha fenti V.8.b.) pontban írt feltétel 2027. szeptember 30. napjáig nem következik be, és bármelyik fél elállt a szerződéstől.

A letéteményes a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti és elismeri, hogy az V.6., V.7. pontban meghatározott engedélyeket 4 (négy) eredeti példányban letétbe vette és a letétet a jelen, V. pontban foglaltaknak megfelelően vállalja kezelni (letéti igazolás). Az eladók, a vevő és letéteményes ügyvéd együttesen kijelentik, hogy az előbbi rendelkezéseket külön okiratba foglalt letéti szerződés nélkül is letéti megállapodásnak fogadják el.

Écsi Csaba
eladó

Győre Barnabás
eladó

Dr. Posta Attila Ügyvédi Iroda
Dr. Posta Attila ügyvéd
9021 Győr, Áradi vértanúk útja 13. I/7.
KASZ: 36067381

Győre Márk
eladó

Horváth József
vevő

9. A felek tudomásul veszik, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár határidőben történő megfizetésén kívül egyéb körülményt nem vizsgál, így amennyiben bármelyik fél igazolja, hogy a teljes vételár megfizetésére a jelen szerződésben rögzített határidőn belül, vagy a felek által külön okiratban rögzített póthatáridőn belül sor került, úgy köteles a bejegyzési engedélyt a földhivatalhoz benyújtani.

10. A felek kérik, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály a letéteményes által benyújtott engedélyek alapján az eladók javára a Tulajdoni hányadra (mindösszesen: 1452/32352) bejegyzett tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásból adásvétel jogcímén törölje, egyidejűleg a vevő tulajdonjogát a Tulajdoni hányadra (mindösszesen: 1452/32352) az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén jegyezze be.

VI. Záró rendelkezések:

1. A felek a jelen okiratba foglalt jogügyletből fakadó esetleges jogvitáik rendezésére alávetik magukat a győri székhelyű bíróság illetékességének.

2. A felek a jelen szerződés elkészítésével, a B400E adatlap aláírásával és benyújtásával, továbbá a földhivatali eljárás lebonyolításával megbízzák a Dr. Posta Attila Ügyvédi Irodát (Dr. Posta Attila LL.M. ügyvéd, 9021 Győr, Aradi vértanúk útja 13. I/7.), ezért a jelen szerződést, mint meghatalmazást is aláírják. A megbízás a NAV-tól a felek részére érkező küldemények átvételére nem terjed ki.

3. A megbízás a NAV-tól a felek részére érkező küldemények átvételére nem terjed ki. A felek a jelen szerződés aláírásával egyúttal felmentik a jogi képviselőt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 20. §-ában foglalt korlátozás alól. A megbízott jogi képviselő a fenti megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja.

4. A felek a következő elérhetőségeken jogosultak egymással szemben joghatályos nyilatkozatokat közölni: (i) ajánlott, tértivevényes levél, (ii) elektronikus levél. Az ajánlott, tértivevényes levelet átvettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha az átvételt a címzett megtagadta, vagy az „nem kereste" jelzéssel, illetve „címzett ismeretlen" jelzéssel érkezik vissza, a meghiúsult kézbesítéstől számított 5. napon.

Az eladók részére elektronikus levél joghatályosan az V.8. megadott címre küldhető, a vevő részére a **horvathjozsef580124@gmail.com** címre. Amennyiben az elektronikus levelező rendszer "olvasottnak" jelenti a levelet, azt a felek kézbesítettnek tekintik. A felek e kézbesítési vélelemben kifejezetten megállapodnak a jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitákkal összefüggésben is.

Écsi Csaba
eladó

Győre Barnabás
eladó

Győre Márk
eladó

Dr. Posta Attila Ügyvédi Iroda
Dr. Posta Attila ügyvéd
9021 Győr, Aradi vértanúk útja 13. I/7.
KASZ 36067281

Horváth József
vevő

5. A felek a jelen okirat aláírásával kifejezetten kérik, hogy a földhivatal a feleknek szóló határozatokat közvetlenül a felek részére, a jogi képviselőnek szóló határozatokat pedig közvetlenül a jogi képviselő részére kézbesítse.

6. A jelen szerződés 9 példányban készült, melyből 1 példány a vevőt 1-1-1 példány az eladókat, 1 példány az ellenjegyző ügyvédet illeti meg, 2 példány az elővásárlási eljárás során szükségeltetik, 2 példány pedig a földhivatalba kerül benyújtásra.

A felek a jelen szerződést elolvasták, s miután az abban foglaltak az akaratukkal mindenben megegyeznek, helybenhagyólag aláírták.

Győr, 2026. november 10.

Écsi Csaba
eladó

Győre Barnabás
eladó

Győre Márk
eladó

Horváth József
vevő

Készítettem, a megbízást elfogadom és az okiratot ellenjegyzem: Dr. Posta Attila Ügyvédi Iroda (Dr. Posta Attila LL.M. ügyvéd, Székhely: 9021 Győr, Aradi vértanúk útja 13. I/7., KASZ: 36067381) Győrött, 2026. november 10. napján:

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 25.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 26.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 28.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026. 12. 29.

Kocsi

Kápolnásnyék Község Önkormányzati Hivatal

Dr. Posta Attila Ügyvédi Iroda
Dr. Posta Attila ügyvéd
9021 Győr, Aradi vértanúk útja 13. I/7.
KASZ: 36067381