

Tervező Tivadar a 21. század elejének egyik különösen innovatív tervezője. Már egészen kicsi kora óta vonzották az épületek, és tinédzser korában építkezéseken – a munkások riadalmára – gyakran megjelent híres mesekönyvét szorongatva, miközben fennhangon bizonygatta, hogy márpedig az Igazi Kacsalábon Forgó Panel igenis megépíthető. Az egyetemen sajátos hírnévre tett szert a Kádár kockák elleni tiltakozásul megtervezett „gömb lakásaival”. Tanulmányait elvégezve úgy érezte, ideje megvalósítania álmát, az Igazi Kacsalábon Forgó Panelt, amely – az energiahatékonyság növelése érdekében – saját pörgését használta volna fel áramtermelésre.

A terv megvalósításának helyszínéül – kiváló vasúti infrastruktúrájára tekintettel – Felekirályság-Felsőt választotta. Alapított egy projektcéget is, amelyet eredetileg Csillagszemű Juhász Kft-nek nevezett volna, de mivel ez a név már foglalt volt, így a nagy sietségben Csillárszemű Juhász Kft. lett belőle.

A Kft. meg is kezdte tevékenységét, és egy darabig úgy nézett ki, hogy a projekt megvalósulhat. Tivadar azonban nem számolt a rendkívül irigy Felekirályság-Alsó lakóinak ellenállásával, akik az állatvédők egy furcsa csoportjával karöltve azt követelték, hogy a felépítendő épület Mű-Kacsalábon Forgó Panel legyen. Az egésznek tetejébe pedig volt fizika tanára három órás kiselőadásban meggyőzte arról, hogy az Igazi Kacsalábon Forgó Panel forgása nem lesz alkalmas áramtermelésre, így Tivadar tervének ezen részéről kénytelen-kelletlen lemondott.

A nehézségek és lemondások ellenére az Igazi Kacsalábon Forgó Panel (amelynek egykor oly ambiciózus terve – az épület alapjába nem kevés nehézséggel belekarcolt kacsalábat leszámítva – immáron egy hétköznapi panelépületté szelídült) kezdett valósággá válni, olyannyira, hogy a lakások iránt érdeklődő, potenciális vevők is akadtak. A keresletet növelte, hogy az épület alatt egy mélygarázs került kialakításra, ahol Tivadar tervei szerint minden lakónak jutott volna egy parkolóhely. Ugyanakkor Tivadar irtózott attól a gondolattól, hogy a mesebeli építmény vevőire ráerőszakoljon bármit is, ezért az eredeti elképzelés szerint a mélygarázsban minden parkolóhely külön helyrajzi számmal rendelkező, önálló ingatlanként került volna az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezáltal az egyes vevők dönthettek volna arról, hogy az adásvételi szerződésükbe a lakás mellé bekerüljön-e egy parkolóhely is (mint önálló ingatlan).

A sok adminisztratív hercehurca végén a legtöbb parkolót sikerült önálló helyrajzi számon bejegyezni, de előfordult, hogy végül két vagy három parkolóhely került egy helyrajzi szám alatt bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba (vagyis adott esetben 2-3 gépkocsibeálló együttesen lett egy ingatlan). Tivadar ebbe belenyugodott, hiszen ahogy ügyvédje és egyben gyermekkori barátja, Jenő jelezte – akit, mivel életének jelentős részét szeretett kis autójában töltötte, ügyvédkörökben a „Wartburg Lawyer-ként” emlegettek – az ilyen parkolóhelyek vonatkozásában kötött adásvételi szerződésekben majd csak 1/2, illetve 1/3 arányú tulajdonhányad kerül eladásra, és ezzel ez a probléma kiküszöbölhető.

Hamarosan a lakások, és az azokhoz tartozó parkolóhelyek mindegyike, kettő kivételével, el is kelt. Jenő karácsonyi vacsorapartit rendezett, amelyre Tivadar mellett meghívást kapott az amerikai származású Archibald és a magyar állampolgár Béla is, akik külön-külön szerettek volna egy-egy lakást, és hozzá tartozó parkolóhelyet megvásárolni. A vacsorán elfogyasztott harmadik üveg pálinka után a résztvevők úgy gondolták, hogy ha már itt vannak, akkor igazán nyélbe üthetnék az üzletet. Jenő azonban a helyi indiai gyorsétterem mellett parkoló autójában hagyta szárazbélyegzőjét, így a csapat felkerekedett, hogy megkeresse azt. Archibald (lakás és parkolóhely adásvételére vonatkozó) adásvételi szerződésének megkötésére 2007. december 22. hajnali 4 óra 37 perckor, Béla (lakás és parkolóhely adásvételére vonatkozó) adásvételi szerződésének megkötésére pedig ugyanezen nap hajnali 4 óra 39 perckor, Jenő hön imádott Wartburgjának szélvédőjén került sor. Az aláírásokat és ellenjegyzéseket követően a felek aludni tértek.

Miután a projektcégnak nem maradt több eszköze (azaz, az épületben található összes lakás és parkolóhely értékesítésre került), a céget megszüntették. Tivadar azonban erős érzelmi szálak fűzték a Csillárszemű Juhász Kft.-hez, ezért – Jenő tanácsa ellenére – a Kft. oly módon került megszüntetésre, hogy beolvadt Tivadar másik álomcégébe, a Címzett Ismeretlen Zrt.-be, amelynek célja olyan ingatlan felépítése volt, amelyben a lakások és a hozzájuk tartozó postaládák szüntelenül változtatták a helyüket (így az a lakás, ami az egyik órában még a földszinten volt, az a másikban már hetedik emeleti, panorámás kilátást nyújtott).

Tivadar számításait azonban ezúttal a költségek, valamint a Postások is Emberek Alapítvány ellenállása keresztülhúzta, ezért a Címzett Ismeretlen Zrt. ingatlanfejlesztő cégből utazási irodává vált. A cég szépen növekedett, és egy idő múltán Tivadar is kifejezetten megkedvelte új, lényegesen kevesebb stresszel járó életét.

A baj két hete ütött be, amikor Béla váratlanul azzal hívta fel, hogy szeretné lakását, és az ahhoz tartozó parkolóhelyet eladni. A lakással nincs is baj, azonban az érintett parkolóhelyre 1/2 arányú tulajdonjoga a földhivatali nyilvántartás szerint nincsen bejegyezve.

Tivadar gyorsan felhívta Jenőt, mire Jenő előkaparta az immár lassan 17 éves adásvételi szerződést és látta, hogy mind Archibald, mind Béla szerződésébe téves adatok kerültek. A parkolóhelyek vonatkozásában a felek által elérni kívánt cél az alábbi volt:

Parkolóhely 1 (valóságban egy gépkocsibeálló)	Parkolóhely 2 (valóságban két kocsibeálló)
Archibald javára 1/1 arányú tulajdonjog	Béla javára 1/2 arányú tulajdonjog
	Cinderella javára 1/2 arányú tulajdonjog

A szerződésekbe azonban helytelen adatok kerültek, így a szerződések szövegével összhangban az ingatlan-nyilvántartás szerinti helyzet az alábbiak szerint alakult:

Parkolóhely 1 (valóságban egy gépkocsibeálló)	Parkolóhely 2 (valóságban két kocsibeálló)
Archibald javára 2/6 arányú tulajdonjog	Csillárszemű Juhász Kft. javára 1/2 arányú tulajdonjog
Béla javára 1/2 arányú tulajdonjog	Cinderella javára 1/2 arányú tulajdonjog
Csillárszemű Juhász Kft. javára 1/6 arányú tulajdonjog	

Vagyis Archibald szerződésébe tévedésből nem 1/1, hanem 2/6 arányú tulajdonjog, Béla szerződésébe pedig Parkolóhely 2 helyett Parkolóhely 1 került. A két szerződés minden egyéb vonatkozásban hibátlanul megfelelt a felek szándékának.

A fenti pontatlanságok ezidáig senkinek sem tűntek fel. Archibald már közel tizenhét éve használja – kizárólagosan - Parkolóhely 1-t, míg Béla és Cinderella is egy-egy gépkocsibeállót használ Parkolóhely 2-n.

Tivadart a probléma először nem izgatja, azonban Jenő jelzi, hogy ingatlanszerzés esetén a tulajdonjogot szerző vagyonszerzési illeték megfizetésére köteles, amely az ingatlan aktuális forgalmi értékéhez igazodik. A garázsok értéke az adásvételi szerződések megkötése óta jelentősen megnövekedett, ennek megfelelően, ha valaki ma szeretne tulajdoni hányadot szerezni valamelyik parkolóhelyen, úgy jelentős vagyonszerzési illetékkel számolhat. Tivadar szeretné elkerülni, hogy a vagyonszerzési illetéket akár neki, akár mesebeli építménye vevőinek meg kellene fizetnie.

Tivadar Jenő ajánlására a Te irodádat keresi fel: célja a tulajdonjogoknak a felek eredeti szándékainak megfelelő rendezése. Mivel Béla mihamarabb szeretné eladni a parkolóhelyet, az ő tulajdonjogának rendezése élvez prioritást, de ha arra lehetőség van, akkor Archibald helyzetét is rendbe tenné. Ugyanakkor irodád adótanácsadói megerősítik, hogy Jenő értelmezése helyes, vagyis a vagyonszerzési illeték elkerülése érdekében olyan tulajdonszerzési jogcímekeket kellene megpróbálni választani, amelyek esetében sikerrel érvelhető az, hogy a felek részéről nem történik új tulajdonszerzés, hanem csak egy meglévő adminisztrációs hibát szeretnének orvosolni.

Az Irodád legmenőbb ügyvédjeként Rád hárul a feladat, hogy Tivadar számára – a fentiekre tekintettel - a tulajdonjogok rendezésének lehetséges jogcímeit pontokba szedd, és az egyes megoldások előnyeit és hátrányait számára felvázold.

Jenő a telefonon figyelmeztet, hogy Tivadar ezidáig többnyire csak meséket olvasott – többek között ennek is köszönheti remek képzelőerejét. Emiatt viszont nem hajlandó semmit sem elolvasni, ami két oldalnál hosszabb terjedelmű, és különösen nehezen viseli a jogi szövegek szárazságát. A fentiekén túl Tivadar a költséghatékonyság érdekében kifejezetten kéri, hogy a vagyonszerzési illeték mértékét és adójogi alapját ne vizsgálj, hanem fogadd el adótanácsadóid azon véleményét, amely szerint a vagyonszerzési illeték elkerülése érdekében – amennyiben az egyáltalán lehetséges – olyan polgári jogi megoldást kellene felvázolni, amellyel a vagyonszerzési illeték kiszabásának kockázata a fentiek fényében minimálisra szorítható.

Ennek megfelelően, legfeljebb két oldal terjedelemben, pontokba szedve vázold fel Tivadar számára, hogy milyen polgári jogi megoldási javaslatok (tulajdonszerzési jogcímekek) képzelhetőek el a vevők (elsősorban Béla) tulajdoni helyzetének rendezésére és ismertesd az egyes megoldási javaslatok előnyeit, hátrányait (valamint esetleges buktatóit) abból a szempontból, hogy a szóba jöhető megoldások közül, melyek a legalkalmasabbak a vagyonszerzési illeték kiszabása kockázatának csökkentésére (elkerülésére).