

Jalovszky Academy 2023/24 – Projektmunka feladat
Sorszám: 2

Owen Lars mint vagyonrendelő („**Vagyonrendelő**”) és a Tatooine Trust Kft. mint vagyonkezelő („**Vagyonkezelő**”) 2023. október 12-én bizalmi vagyonkezelési szerződést („**BVK Szerződés**”) kötöttek egymással. A BVK Szerződés kedvezményezettjei a vagyonrendelő és egyenesági leszármazói. A Vagyonrendelő a BVK Szerződésben az alábbi vagyonelemek tulajdonjogát ruházta át a Vagyonkezelőre:

- (i) a Mustafar Holding Kft-ben fennálló, 3.000.000 Ft névértékű, a törzstőke 100%-át megtestesítő üzletrészt („**Üzletrész**”);
- (ii) a Budapest, XII. kerületben található társasházi ingatlanát („**Ingatlan1**”);
- (iii) a Medgyesegyháza külterületen található, nádas minősítésű ingatlanát („**Ingatlan2**”; Ingatlan1 és Ingatlan2 együttesen: „**Ingatlanok**”); valamint
- (iv) a Vagyonrendelő részére még ki nem fizetett, de a Mustafar Holding Kft. 2022. évi beszámolójának elfogadásával egyidejűleg elhatározott 200.000.000 Ft osztalék-követelés („**Követelés**”).

A Vagyonkezelő a vagyonkezelési tevékenységéért külön díjazásban nem részesül.

Feladat:

A Vagyonkezelő miként szerezheti meg az Üzletrész, az Ingatlanok és a Követelés tulajdonjogát? Az átruházáshoz a BVK Szerződés aláírásán kívül milyen további cselekményekre van szükség az egyes vagyonelemek tulajdonjogának megszerzéséhez? Mely eseménytől számítva gyakorolhat Vagyonkezelő tulajdonosi jogokat az egyes vagyonelemek tekintetében?

A BVK Szerződés aláírását követően az ellenjegyző ügyvéd kezdeményezte a bizalmi vagyonkezelési jogviszony nyilvántartásba vételét a Magyar Nemzeti Banknál („**MNB**”). Az MNB 2023. december 15-én kiállította a bizalmi vagyonkezelési jogviszony nyilvántartásba vételéről szóló elektronikusan aláírt bizonyítványt, amelyet elektronikusan megküldött az ügyvédnek.

Miután az MNB nyilvántartásba vette a BVK Szerződést és kiadta a nyilvántartásba vételt igazoló hatósági bizonyítványt, az eljáró ügyvéd beadta az Ingatlanok átruházására vonatkozó dokumentumokat az illetékes földhivatalhoz és az ingatlan-nyilvántartási kérelmet is arra vonatkozóan, hogy a földhivatal az Ingatlanok új tulajdonosaként a Vagyonkezelőt jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba bizalmi vagyonkezelés jogcímén. A földhivatal az Ingatlan2 vonatkozásában nyomban elutasította az ingatlan-nyilvántartási kérelmet és nem jegyezte be a Vagyonkezelőt az Ingatlan2 tulajdonosaként.

Feladat:

Mutassátok be, hogy mi lehetett az oka annak, hogy a földhivatal elutasította a Vagyonkezelő tulajdonjogának bejegyzését az Ingatlan2 vonatkozásában, illetve, hogy ennek a BVK Szerződés szempontjából milyen polgári jogi következményei lehetnek?

Számoljátok ki, hogy a Vagyonkezelőnek mekkora összegű vagyonszerzési illetéket kell megfizetnie az Ingatlan1 tulajdonos-változásának bejegyzése esetén.

A Vagyonkezelő a BVK Szerződés aláírását követő 3 év elteltével úgy döntött, hogy értékesíti a Mustafar Holding Kft-t, vagyis az Üzletrészt. A vevő 6 milliárd Ft vételáron vásárolta meg az Üzletrészt. A Vagyonrendelő egy balatoni nyaralót szeretne magának magánszemélyként vásárolni és ehhez szüksége van 3 milliárd Ft-ra. A Vagyonrendelő úgy gondolja, hogy az Üzletrész értékesítéséből befolyó vételár egy része bőven fedezné a kinézett nyaraló vételárát.

Feladat:

Ki szerez tulajdonjogot az Üzletrész értékesítése során befolyt vételáron? Milyen jogcímen juthat a Vagyonrendelő a 3 milliárd Ft-hoz annak érdekében, hogy meg tudja vásárolni a kiszemelt nyaralót? Odaadhatja-e neki közvetlenül a Vagyonkezelő a 3 milliárd Ft-ot ebből a célból? Ha igen, ennek milyen adózási következményei lesznek?