

**J e g y z ő k ö n y v**  
**nyilvánosan tartott tárgyalásról**

**Felperes:** Fűzér u. 30. Társasház  
**Alperes:** MW Investments Kft.  
**A per tárgya:** kártérítés  
**A tárgyalás helye:** II. emelet 205.  
**Ideje:** 2011. évi április hó 26. nap 10.30 órája  
**Megkezdve:** 10 óra 40-kor

**Jelen vannak:**

**Dr. Hegyi Áron**  
bíró

**Felperesért: dr. Tóth T. Zoltán ügyvéd**  
**Török Tamás törvényes képviselő**

**Hangfelvétel**

**Alperesért dr. Horváth Zoltán István ügyvéd**

**Tanúként megjelent Ihring Imre, aki magát a 289995EA személyi igazolvánnyal igazolja**  
**Vékony Zoltán Pál, aki magát a 181148MA**  
**személyi igazolvánnyal igazolja és**  
**Kubaneck András, aki magát a CD739105**  
**vezetői engedéllyel igazolja**

Tanúk a tárgyalótermet elhagyják.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a jegyzőkönyv hangfelvétel útján készül, a leírt jegyzőkönyvet 8 munkanap elteltével a polgári kezelő irodán lehet megtekinteni.

Folytatólagos tárgyalás megkezdése után eljáró bíró megállapítja, hogy megidézettek megjelentek.

Alperesi képviselő bejelentette, hogy Végh Attila tanú egy másik tárgyaláson vesz részt a PKKB-on, ezért jelen pillanatban még nem érkezett meg, de várható.

Eljáró bíró ismerteti az előző tárgyalás óta keletkezett iratokat.

**Felperesi képviselő :**

Keresetünket változatlanul fenntartjuk.

Álláspontunk szerint 2010-es évre költségvetés nem került elfogadásra, tehát annak részét nem képezhetette az általunk kifogásolt összeg. A postaköltséggel kapcsolatban csak az alperes nevére kiállított számlát csatolt, az alperes azt nem lehet tudni, hogy mikor, milyen küldemény postára adása alapozta meg.

A postakönyvet erre az időszakra nem kaptuk meg. Az átadás – átvételnél az alperest megelőző közös képviselet iratanyagát iratrendezőbe megkaptuk. Ezt követően az alperes közös képviseleti időszakára vonatkozóan az átadás – átvétel 1 db. CD lemez átadásában merült ki.

A postai küldeményekről nem lehet megállapítani, hogy mikor milyen küldemény került kiküldésre. A nyomtatással kapcsolatban az álláspontunk szerint az a közüzemi díjkérőkre vonatkoztak, azonban álláspontunk szerint az az alperesi képviseleti tevékenységbe beletartozott.

Az alperes által becsatolt emailezésből megállapítható, hogy úgy nyilatkozott az alperes, hogy semmiféle plusz költséget nem okoz, maximum postaköltséget, amennyiben valaki postai úton kéri megküldeni azt. A jogi tanácsadással kapcsolatos alperesi okiratot nem fogadjuk el, egyrészt ahogy a kolléga nyilatkozott a jogviszony az alperes és az ügyvédi iroda között jött létre, nem adminisztrációs költség. Álláspontunk szerint az alperes, mint társasházkezelő megfelelő szakértelemmel kellett rendelkeznie a társasház kezelésével kapcsolatban, amennyiben egyéb ok indokolta volna a megbízási szerződés megkötését, a felperesi társasház részére, úgy mindenképpen erről a közgyűlésnek kellett volna határoznia.

Álláspontunk szerint a sokszorosítás is az alperes által adott ajánlat része volt, így mint alperesi társasház kezelői tevékenység, mely 1.000,- Ft/albetét összeg értékben került meghatározásra ezt fedi.

Az utazási költség álláspontunk szerint teljesen megalapozatlan, nem indokolta semmi, hogy taxi igénybevételével vigye az iratokat az alperes a különböző helyekre. Ezt a saját veszélyére vállalhatta, álláspontunk szerint indokolatlan. Az irodaszerekkel kapcsolatban előadnánk, hogy miután az átadás – átvételen 1 db. CD-t adott át az alperes, ezért nem megalapozható azon alperesi álláspont, hogy az a felperesi iratok rendezésére szolgált, hiszen az nem került kiadásra.

A futárszolgálat szintén álláspontunk szerint indokolatlan, egyrészt a Kun Ügyvédi Iroda és az alperes közötti szállításokról van szó, másrészt ugyanaz áll, mint a taxi utazási költségre. A csekk nyomtatással kapcsolatban álláspontunk szerint az ajánlat 9. oldal 6. pontja és a 17. oldal 1 bekezdéséből megállapítható, hogy az alperes feladata volt, az alperes költségén.

A mérőóra leolvasás pedig egyértelműen az alperesi társaságkezelői feladatához tartozik, melyre szintén kiterjed a vállalási ár az ajánlatban.

Továbbá az alperesi ajánlat 17. oldalán szerepel, hogy az egyéb költségek a költségvetés szerint illetik meg az alperest, azonban ilyen költségvetés nem került átadásra a társasház részére.

### **Alperesi képviselő:**

Ellenkérelmemet változatlanul fenntartom.

Nehezményezném, hogy 15 napja volt szintén a felperesi képviselőnek, hogy nyilatkozatait megtegye, azonban ezen határidőn belül előkészítő iratot nem csatolt, ezért nem voltam abban a helyzetbe, hogy erre válaszolni tudjak. Ezért jelen pillanatban határidőt kérek a felperes által elhangzottakra. A költségvetési tervvel kapcsolatosan már most előadnám, hogy álláspontom szerint nem elképzelhető, hogy a felperesi társasház a költségvetési terv ismerete nélkül fogadta el ezen ajánlatot, természetesen erre vonatkozó nyilatkozatom és bizonyítási indítványomat rövid határidőn belül előterjesztem.

Eljáró bíró megkéri az alperesi képviselőt, hogy amennyiben tudja jelezze Végh Attilának, hogy a mai tárgyaláson kihallgatására nem kerül sor

Ezt követően rövid úton megkeresi alperesi képviselő a tanút és jelzi neki, hogy nem kerül sor a kihallgatására.

### **Alperesi képviselő:**

Formálisan igazolási kérelmet terjeszték elő tekintettel arra, hogy április 4-én kaptuk meg az utolsó

**Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság**  
**8.P.III.20.088/2011/6.**

3

előkészítő iratot, a korábban hivatkozott az alperes arra, hogy további iratokat fog csatolni, ezért csak ezen iratok ismeretében tudtuk az előkészítő iratunkat elkészíteni. Azonban az az idő rövidsége miatt már nem biztos, hogy megérkezett volna és ezért azt a tárgyaláson adtuk elő.

**Belép Iring Imre**, aki magát a 289995EA személyi igazolvánnyal igazolja.  
Nem kéri adatai zártan kezelését.

**A hamis tanúzás törvényes következményeire történt kioktatásra:**  
Megértettem.

**Szül.:** Budapest, 1974. április 21.  
**An.:** Gubits Mária Anna  
**lh.:** 1102 Budapest, Fűzés u. 30. IV. em. 37.

**Bíró kérdésére tanú:**

Számít, hogy hogy dől el ez az ügy.

A Fűzél u. 34. sz. társasházban a számvizsgáló bizottság elnöke voltam 2009. júniusától és azóta is az vagyok. Már az alperes pályáztatásánál is részt vettem, szerepem volt a megválasztásában, szintén szerepem volt a megbízás megszűnésében is.

A pályáztatás úgy történt, hogy 30 címet megkerestünk, abból 8 válaszolt. Ezt követően 5 adott megfelelő ajánlatot. A számvizsgáló bizottság ebből az ötből választotta ki az alperest és indítványozta ennek közös képviselői megszavazását. A költségvetéssel kapcsolatban minden cég úgy nyilatkozott, hogy miután ez 2009. augusztusa környékén volt, ezért az pontosan nem tervezhető, át kell tekinteni az eddigi ki és befizetéseket és január 1-jétől lehet egy megfelelő költségvetést adni.

A korábbi közös képvisellettől problémák adódtak, ezért vált szükségessé az új közös képviselő választása. Közöltük a pályázókkal a korábbi ajánlatot, a korábbi közös képviselő 1.000,- Ft/albetéért vállalta. Jeleztük a pályázóknak, hogy kb. ez az összeg, amit elfogad a társasház, ennek pontos ismeretében, tehát, hogy 1.000,- Ft-ot 55 albetéttel számolva számlázott a közös képviselő tették meg az ajánlatukat a cégek. Ebből maradt az alperes, mert ő adta a legjobb ajánlatot. Illetve az ajánlatukat átolvasva a legtöbb szolgáltatást ajánlotta az alperes, továbbá az ajánlatában nem találtunk egyéb rejtett költségeket, ezért választottuk meg.

**Eljáró bíró a tanú elé tárja az ajánlatot, mire tanú:**

Elektronikus úton küldték meg az ajánlatot. Levelezés után. Én úgy emlékszem, hogy ennek az ajánlatnak volt egy költségvetés kezdemény melléklete, miután minden pályázónak megküldtük az eddigi sárokszámokat és ahhoz képest valamiféle költségvetés kezdeményt csatolt az alperes.

Folyamatosan szó volt arról, hogy írásba is foglaljuk a szerződést, azonban ez nem történt meg. Nem írtuk le soha, hogy 55 albetét 1.000,- Ft + áfa összegért, ezt úgy gondolom, hogy arra vezethető vissza, hogy a mi házunkkal foglalkozó személy kapcsolata az alperessel megszűnt.

Illetve kiegészíteném, hogy 2010. tavaszáig nem került bejegyzésre a társasház és úgy gondolom, hogy az alperesnél eljáró Végh Attila jelezte, hogy addig, ameddig ez nem történik meg, addig a szerződést nem tudjuk megkötni.

A ház gazdálkodása ezt követően úgy történt, hogy számítástechnikai felületet adtak, melyen az egyéni számlák követhetőek voltak, azonban magának a ház gazdálkodása nem. Majd ezt követően több probléma merült fel, egyrészt azzal, hogy átláthatatlan volt a gazdálkodás, másrészt kiderült, hogy van befizetetlen gázszámla, mely miatt majdnem kikapcsolták a gázszolgáltatást a társasházban, ezt rendkívüli befizetéssel tudtuk orvosolni. Miután a gazdálkodást át kívántuk

tekintetni, könyvvizsgálót is bízunk meg, ekkor derült fény rendellenességekre, mely alapján a beszámolót már nem fogadta el a közgyűlés és ezért leváltásra került az alperes.

**Felperesi képviselő kérdésére tanú:**

Az ajánlat melléklete egy szöveges részből és egy táblázatból állhatott. Magán az ajánlatrészen is szerepel, hogy VIII. költségvetési tervek mellékletét képezi az ajánlatnak, a számvizsgáló bizottságnál elérhető az összes ajánlat az összes melléklettel.

2010. márciusában került az Alapító Okirat aláírásra, illetve a társasház akkor került bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba.

Az ajánlatból egyértelmű volt, hogy bizonyos költségek, postaköltség, meg egyébek természetesen számla ellenében a társasházat terhelik.

A jogi képviselettel kapcsolatban nem került sor konkrét megállapodásra, annyi volt a megbeszélés, hogy peres ügyeket fog indítani a társasház, azonban erre soha nem került sor.

Az iratok átadás – átvétele úgy történt, hogy ott jelen voltam én, a jelenlegi közös képviselő Végh Attila, illetve egy személy, aki segített Végh Attilának. Ekkor a korábbi közös képviseleti iratokat iratrendezés, lefűzés nélkül egy karton dobozban tudtuk elhozni az alperesi közös képviselet alatti iratok nem voltak kinyomtatva, egy darab CD került átadásra.

Az átadás napján Kun Péter ügyvédúr hivatalosan az alperestől nem szerzett tudomást, úgy tájékoztattott arról, hogy megfog szünni, illetve megszűnt az alperes közös képviseleti jogosultsága, megbízása, és az átadás – átvétel előtti napon kerültek az ügyvédi felszólító levelek kipostázásra.

**Felperesi képviselő kérdésére tanú:**

Álláspontom szerint a társasház nevére kiállított számlák fogadhatóak csak el. Én is praktizálok társasház kezelőként, álláspontom szerint csak és kizárólag az összes, az alperes által feltüntetett előkészítő iratban előadott bizonyíték arra bizonyíték, hogy az alperes és a szolgáltató posta illetve irodaszer, illetve jogi képviselői szolgáltatás közötti megállapodás, az nem a társasházra vonatkozik.

**Alperesi képviselő a tanú elé tárja a korábban becsatolt emailezést, mely után a kérdésre tanú:**

Úgy emlékszem, hogy ezen kívül is volt még email váltás a felek között. Az emailban kifejtettek az a korábbi, az alperest megelőző közös képviselet visszasságaival felmerült kérdéseket irányult tisztázni.

Jelen voltam a közgyűlésen, amikor az alperest közös képviselőnek választotta a társasház. Az egész ajánlat felolvasásra sem került. Úgy voltunk vele, hogy a számvizsgáló bizottságnak meg van a megfelelő szakértelme, és azt a többiek elfogadták. Csak az ügyintézőt mutatták be, illetve az egész cég bemutatva magát.

A közgyűlési jegyzőkönyv 6. pontjába meghatározott közös költség, illetve felújítási költséget én számoltam ki, én javasoltam, és azt az alperes átnézte és elfogadta.

2010. áprilisában volt a számvizsgáló bizottság és az alperes között egyeztetés, illetve akkor történt Végh Attilával, előtte Csete Judit volt az, aki egy héten három napot is a társasháznál volt, azonban iratokat nem láttunk. Amikor 2010. áprilisában egyeztetés történt, az azért volt, mert egyrészt nem volt számunkra semmilyen adat amiből kiindulhattunk volna, másrészt a gáztartozásról értesültünk. Oda mentünk az alpereshez, nyolc dossziét elénk tett, azonban az csak a könyvelt tételt tartalmazott, banki számlakivonatot nem. Úgy nyilatkozott, hogy arra nincs szükség.

Ez a nyolc dosszié tartalmazta az ápriliséig az alperes által kifizetett és lekönyvelt tételeket. Elképzelhető, hogy benne volt a könyvelt tételek között az alperes díja, azonban nem erre fókuszáltunk. Ezt akkor nem figyeltük.

A jogszabályváltozásra tekintettel könyvvizsgáló megbízása vált szükségessé. A könyvvizsgálót

**Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság**  
**8.P.III.20.088/2011/6.**

5

megválasztotta a társasház. El is ment az alpereshez, Végh Attilával egyeztetett, majd nem tudtak megállapodni a módszerekben, ellentét volt közöttük, több levélváltás is történt.

Az ajánlat elfogadásánál, illetve megtételénél az alperesnek pontosan tudnia kellett az előző ajánlatot, határozottan az összegben nem állapodtunk meg.

Szervezeti és Működési Szabályzata nem volt ebben az időszakban a társasháznak, nem került olyan elszámolás megküldésre, mely albetétre lebontva tartalmazta volna a költségeket, csak név szerint, mint lakás tulajdonos kaptam, amely tartalmazta a tárolót és amennyiben volt garázs költségét is. Semmiféle külön elszámolás nem volt, egy összeg volt megjelölve.

Az ajánlat mellé megküldött költségvetési tervezet úgy emlékszem, hogy nem tartalmazta a közös képviselő díjazását.

**Tanú:**

A jegyzőkönyv helyesen tartalmazza az általam elmondottakat, annak visszahallgatását nem kérem.

Peres felek nem kérik a visszahallgatást.

**Tanú:**

Költség igényem nincs.

Tanú bírói engedéllyel elhagyja a tárgyalótermet.

A megjelent két tanút tájékoztatja a bíróság, hogy a mai napon a kihallgatásukra nem kerül sor.

A tanúk a tárgyalótermet elhagyják.

**Felperesi képviselő:**

Észrevételezném, egyrészt a felmerült költségekkel kapcsolatban, amennyiben azokról a számlát társasház nevére kéri az alperes, úgy áfakörbe nem tartozik és áfamentesek lettek volna, viszont közvetített szolgáltatásként az alperes áfát számított fel, mely plusz 25%-kal megnövelte a költségét ezen szolgáltatásoknak.

A költségvetési terv mellé mellékelni kellett volna albetétenként, és költségnemenként lebontva a pontos elszámolást és ilyen nem történt meg, abból szerezhettek volna a tanú tudomást arról, hogy a közös képviselő díja albetétenként, azaz 78 albetétre vonatkozóan áll fenn.

**Alperesi képviselő észrevétele:**

A keresetben felsorolt költségek közül álláspontom szerint csak a postaköltségre áll fenn a felperes által előadott, mert az összes többi esetben nem kétszeres, hanem csak áfafizetési kötelezettségét teljesítette a felperes annak megfizetésével a felperes.

Ezt követően a bíróság meghozta és kihirdette az alábbi

**V é g z é s t :**

A bíróság a tárgyalást elhalasztja, új határnapul:

**2011. évi június hó 3. nap 8.30 óráját**  
**II. em. 205.**

tűzi ki, melyre a megjelenteket szóban rendeli idézni.

A felek kérik a jegyzőkönyv emailban történő megküldését.

A bíróság felhívja az alperest a Pp. 141. § (6) bekezdés terhével, hogy 20 napon belül előkészítő iratát terjessze elő és azt közvetlenül is küldje meg felperesi képviselőnek.

Tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva: 12 óra 20 kor.

K.m.f.

Jegyzőkönyv leírva:  
2011. 04. 27-én

dr. Hegyi Áron sk.  
bíró

Jegyzőkönyvet leírta:

Rusotzky Livia  
tisztviselő