

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság  
8.P.20.088/2011/10.

**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 szeptember hó 6. nap 14.00 órája  
Megkezdve: 14 óra 10-kor.

**Jelen vannak:**

**Dr. Hegyi Áron**  
bíró

Felperesért: Török Tamás törv. képviselő, és  
dr. Tóth T. Zoltán ügyvéd

**Rusotzky Livia**  
jegyzőkönyvvezető

Alperesért: dr. Horváth Zoltán ügyvéd

Tanúként megjelent Vékony Zoltán Pál, aki  
magát a 181148MA személyi igazolvánnyal  
igazolja és,  
Trammer Zsuzsanna aki magát a 047394HA  
személyi igazolvánnyal igazolja illetve,  
dr. Kun Péter Balázs, aki magát a 217643MA  
személyi igazolvánnyal igazolja

Tanúk elhagyják a tárgyalótermet.

A folytatólagos tárgyalás megkezdése után eljáró bíró megállapítja, hogy a megidézettek megjelentek.

Eljáró bíró ismertette az előző tárgyalás óta keletkezett iratokat.

**Felperesi képviselő:**

Eddigi nyilatkozatainkat fenntartjuk.

**Alperesi képviselő:**

Eddigi nyilatkozatainkat fenntartjuk.

**Alperesi képviselő:**

Ellenzem Trammer Zsuzsanna tanúkénti kihallgatását, tekintettel arra, hogy csak véleményt és nem tanúvallomást tudna adni.

Belép **dr. Kun Péter Balázs tanú**, aki nem kéri adatai zártan kezelését.

szül.hely, idő: Bp. 1975. március 16.  
an.: dr. Alexa Klára  
lalcím: 1016 Bp. Bérc u. 11. G. lph. fszt. 1.

**A hamis tanúzás következményeire történő kioktatásra tanú:**

Megértettem.

Érdektelennek vallja magát.

Az MW Investment tulajdonosát régebb óta ismertem. Beszéltünk, hogy a közös képviselettel kapcsolatos ügyekkel kapcsolatban tanácsadásra lenne szükségük. Megállapodtunk, hogy havonta kisebb összegért szóbeli tanácsadást fogok nekik adni. Ez így működött is, majd később a társasházzal is jogviszony jött létre, 2010. május 31. és 2010. július 26. között, ez alatt az időszak alatt a társasháznak jogi tanácsadással kapcsolatosan számla nem került kiállításra, azonban egyéb követeléskezeléssel kapcsolatos feladatot végeztünk, tételes elszámolás mellett. Én úgy emlékszem, hogy az iratok átadás átvételénél ez átadásra is került. Amíg csak az alperessel voltam kapcsolatba, addig egy jogi tanácsadásra emlékszem, ez azzal volt kapcsolatos, hogy a társasház az előző közös képviselővel szemben kártérítési pert kívánt indítani és ennek helyénvalóságáról adtam tanácsot. A megbízás mind az MW Investmenttel, mint a társasházzal megszűnt, tekintettel arra, hogy eltérő álláspontunk volt a közös képviseletet ellátó céggel, így közös megegyezéssel, mind magával az alperessel, mind pedig az összes társasházzal megszüntettük a megbízást.

**Alperesi képviselő kérdésére tanú:**

Az alperessel lévő megbízás keretében konkrétan emlékszem a közös képviselettel az előző közös képviselet ellen indítandó lehetséges per megtárgyalására.

A Príma Ép Kft. nevére emlékszem, talán kivitelező lehetett.

Az alperessel folyamatosan konzultáltunk, mind én, mind a kolleganóm. A tartozó tulajdonostársakkal kapcsolatos eljárásról is tájékoztattuk folyamatosan az alperest, a megoldási lehetőségeket felvázoltuk.

Nem tudom megmondani, hogy az alperessel kötött megbízás alatt mennyi időt tett ki a felperesi társasház, és mennyi időt egyéb jogi tanácsadás. A négy hónap alatti idő igényre sem emlékszem. Nem vezettünk erről tételes nyilvántartást, tekintettel arra, hogy nem óradíjban állapodtunk meg. De úgy gondolom, hogy az áraknak megfelelő lehetett, hiszen utólag azonnal kifizették az elfelejtett, később kiállított számlát.

Nincs arra vonatkozóan semmilyen emlékem hogy futárt igénybe vett-e, vagy alkalmazott-e valaki.

**Felperesi képviselő kérdésére tanú:**

A társasházzal kötött megbízási szerződést természetesen a rendelkezésünkre áll, nem hoztam magammal, úgy gondoltam, hogy az a felperes rendelkezésére áll. 2010. februárjától jött létre a megbízás az alperessel.

Amikor úgy döntött az alperes, hogy közös képviseleti tevékenységet is kíván folytatni, ettől kezdődően lettek tanácsadások, addig amíg a társasházzal nem kötöttünk meg a szerződést, addig mindig az alperesnek számláztuk, nem beszéltünk arról, hogy ezt tovább hárítják, kívánják-e hárítani a társasház felé. Nem lehet kijelenteni, hogy ebben az öt hónapban csak a felperesi társasházzal összefüggésben adott jogi tanácsot az iroda.

Az alperes felé havi átalánydíjban állapodtunk meg.

**Alperesi képviselő kérdésére tanú:**

Nem emlékszem, nem tudok mondani még egy társasházat, amelyikkel kapcsolatban ebben az időszakban tanácsadás történt.

**Tanú:**

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

Peres felek nem kérik a visszaolvasást.

**Tanú:**

Költség igényem nincs.

Tanú bírói engedéllyel elhagyja a tárgyalótermet.

**Felperesi képviselő:**

Észrevételezném, hogy 2010. szeptemberi dátummal már adminisztrációs költségként beállította az ügyvédi munkadíjat az alperes a felperessel elszámolásába.

A 2011. márciusi alperesi előkészítő irat szerint ez már egy részletesen elszámolt és számlázott tétel volt, azonban a számla kiállítására csak 2011. márciusában került sor, mint ahogy a teljesítés is ezt a dátumot tartalmazza. A tanúvallomásból egyértelműen megállapítható, hogy a időszak melyre vonatkozott az alperessel meglévő megbízási szerződés időszaka, nem kizárólag a felperes ügyeivel kapcsolatban merült fel. Úgy gondoljuk, hogy saját költségeit kívánta az alperes a felperesre áthárítani, ahogy a többi tétellel is.

Álláspontunk szerint kizárólag az alperes érdekében merült fel ez a tanácsadás. Mert amennyibe a társasháznak volt rá szüksége, úgy meg is kötötték rá a konkrét szerződést.

**Alperesi képviselő :**

A márciusi előkészítő iratomban azért írtam amit írtam, mert az ügyfelem így emlékezett rá. Általában a megjelent tanúval ilyen tartalmú megbízási szerződéseket írtak alá, és ahogy az előkészítő iratomban is nyilatkoztam, az alperes könyvelésébe utána kellett még nézni a részleteknek.

Észrevételezném a tanú vallomásra, hogy nem tudott más társasházat mondani, amellyel kapcsolatban tanácsadást végzett, tudomásunk szerint nem is volt olyan társasház, amellyel kapcsolatban ilyen szintű problémák merültek volna fel. Az álláspontom az, hogy a teljes összeg a felperes jogi problémájának megoldásaival kapcsolatosan merült fel, még ha az elszámolás és megbízási szerződések nem is mindig pontosan ezt tükrözték. Ahogy elhangzott a kártérítési perrel kapcsolatosan is kellett jogi tanácsadás, azonban azt is megerősítette a tanú, hogy tanácsadással kapcsolatosan a felperes részére nem számlázott, de a tanácsadás megtörtént.

Belép **Trammer Zsuzsanna tanú**, aki nem kéri adatai zártan kezelését.

**szül.hely, idő: Bp. 1955. július 15.**  
**an.: Lakatos Katalin**  
**lakcím: 1102 Bp. Liget u. 19. II/6.**

**Felperes:**

A titoktartás alóli felmentést megadom.

**A hamis tanúzás következményeire történő kioktatásra tanú:**

Megértettem.

A gazdasági ellenőrző személy vagyok a társasháznál, teljesen független.

2010 tavaszán keresett meg a számvizsgáló bizottság elnöke, én hirdetem a munkámat mint könyvvizsgáló.

Eljáró bíró a tanú elé tárja a keresetlevél F/5 mellékletét, mire tanú: igen ez az általam végzett könyvvizsgálói jelentés egyik része.

Az alperes oldaláról Végh Attilával vettem fel a kapcsolatot. Nem volt túl segítőkész. Ezt követően a megállapításokra azért jutottam, mert egyrészt a beállított tételek mögött szerződések nem szerepeltek, holott arra hivatkozott. Másrészt az alvállalkozói számlák hiányoztak. Továbbá nem találtam megfelelőnek azt, hogy 1.000,- Ft/albetét volt a szóbeli megállapodás, azonban ötvenöt lakás illetve üzlet, a többi az egyéb helyiség volt. Ezért én úgy gondolom, hogy félrevezető volt az alperes a szerződés megkötésekor.

#### **Felperesi képviselő kérdésére tanú**

Végh Attila nem adott át minden adatot, csak könyvelési alapadatokat kaptam meg feldolgozás nélkül.

Volt a ház álláspontja szerint kint levősége a háznak, ezzel kapcsolatosan sem kaptam semmilyen információt a közös képviselőtől. Amennyiben teljesítés történt úgy feltüntethető a könyvekben az érték, amennyiben mind a két fél azt elfogadja.

A bíróság nem engedélyez azon felperes képviselői kérdést, hogy amennyiben nem történt szerződés úgy fel lehet-e tüntetni kiadásokat a könyvekben.

#### **Alperesi képviselő kérdésére tanú**

Nem voltam jele akkor amikor az alperes közös képviseleti megbízásra vonatkozó ajánlatát a társasház elfogadta.

Minden évben eseti megbízás keretében végzem a könyvvizsgálatot a felperesi háznak.

#### **Tanú:**

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

Peres felek nem kérik a visszaolvasást.

#### **Tanú:**

Költség igényem nincs.

Tanú bírói engedéllyel elhagyja a tárgyalótermet.

#### **Felperesi képviselő:**

Az adott évben az elszámolást az alperes nem végezte el, azt a következő közös képviselő készítette el, mely alapján dolgozott a könyvvizsgáló.

Belép **Vékony Zoltán Pál tanú**, aki nem kéri adatai zártan kezelését.

**szül.hely, idő:** Berettyóújfalu 1977 október 28.  
**an.:** Gál Mária  
**lakcím:** 1102 Budapest, Fűzér u. 30. I/13.

#### **A hamis tanúzás következményeire történő kioktatásra tanú:**

Megértettem.

A felperesi társasházban tulajdoni hányaddal rendelkezem, a számvizsgálói bizottság tagja vagyok.

#### **Alperesi képviselő:**

Már most jelezném, hogy álláspontom szerint elfogult, már csak társtulajdonosi minőségénél is fogva elfogult az ügyben.

A számvizsgáló bizottság elnöke keresett cégeket az interneten új közös képviselet ellátására, négyöt cég válaszolt. Áttekintettük az ajánlatokat, megnéztük, hogy melyik a legkedvezőbb és az alperesre esett a választás. 1.000,- Ft + áfa albetétért vállalták. Először összehívtunk egy gyűlést csak a lakóknak, ahol megbeszéltük, hogy ez a jó ajánlat ezt kell elfogadni, ezt követően a régi közös képviselettel összehívtunk egy közgyűlést ahol megtörtént a közös képviselő leváltása.

A közgyűlésen Végh Attila és Csete Judit vett részt.

Októberben történt az első egyeztetés a társasház helyzetéről. Ekkor tisztázódott, hogy az előző közös képviseletnek milyen hiányosságai voltak, milyen lépések szükségesek. Január 1-jétől új rendszerre állt át az alperes és jelezte, hogy lassan elkészül teljesen. Áprilisban történt az első találkozás ahol ellenőrzés folyt, ekkor egy gáztartozás miatt sürgősen lépni kellett. Ezen a találkozón a számvizsgáló bizottság elnökének a felesége megtekintette a banknaplót. Ekkor én nem láttam, nem tudom mi volt benne.

Májusban láttunk először egy teljes elszámolást, ebből láttuk, hogy az 1.000, Ft / albetét mit jelentett az alperesnél. Május 31-ig könyvvizsgálót kellett foglalkoztatni. Ekkor megbíztuk a megjelent tanút, aki problémákat talált, azonban ezeket nem sikerült tisztázni a közös képviselettel.

#### **Felperesi képviselő kérdésére tanú:**

A korábbi közös képviselet 53 lakás után 1.000,- Ft + áfa közös képviselői díjat számított fel. Az összes ajánlatot összehasonlítottuk mindegyikkel. Nem merült fel a közös képviselet illetve a számvizsgálói bizottság között, hogy pontosan mit takar 1.000, Ft + áfa/ albetét összeg. a megválasztó közgyűlésen nem volt szó, hogy konkrétan az összeg havonta mennyi, csak az 1.000,- Ft + áfa. Nem tudom megmondani, hogy mi volt az oka a szerződés írásba foglalásának elmaradásának. Két költségvetést is átküldött az alperes. Egyet július 24-én egyet augusztus 24-én. A július 24-i nem tartalmazott közös képviseleti díjat, az augusztusiban volt egy 310.000,- Ft-os költség, azonban ez sem az egyik, sem a másik elszámolási módnak nem felel meg. A volt építető a 2009. augusztus 24-i közgyűlésen született határozatokat megtámadta, de tekintettel arra, hogy még nem volt alapító okirata a társasháznak ezért az nem vezetett eredményre. Májusban kaptuk meg az elszámolást, akkor derült ki, hogy mire költötte a ház pénzét a közös képviselet.

Az egyeztetés során arra hivatkozott az alperes, hogy az ajánlat szerint ez bele tartozik a költségvetésbe, azonban ez nem így van.

#### **Alperesi képviselő kérdésére tanú:**

Nem konzultáltunk arról, hogy milyen fix összegű fizetési kötelezettsége van a háznak. Az ajánlat tartalmazta az 1.000,- Ft + áfa/albetét közös képviseleti díját, és egyéb költségeket, melyet a háznak kellett fizetni, a bank, a posta, az adminisztrációs díj, az előre nem látható költségek és az ügyvédi szolgáltatási díjakat.

#### **Felperesi képviselőkérdésére tanú:**

A költségvetési tervezet tartalmazta a fenti költség elemeket, az ajánlat szöveges részből és egy darab összgeből, a közös képviselet díjából állt.

#### **Alperesi képviselő kérdésére tanú:**

Vannak olyan költségek melyeket a közös képviselet díja magába foglal, pl. általában benzin költség, közlekedés költség, fénymásolás költsége, ezek külön nem mérhetőek.

**Tanú:**

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

Peres felek nem kérik a visszaolvasást.

**Tanú:**

Költség igényem nincs.

Tanú bírói engedéllyel elhagyja a tárgyalótermet.

**Felperesi képviselő:**

Tekintettel arra, hogy az augusztus 24-i közgyűlési határozatot megtámadta egy tulajdonostárs, ezért azon ügy iratai beszerzését indítványozom a bíróságtól tekintettel arra, hogy keresetünk jogcíme is változhat, tekintettel arra, hogy akkor még nem volt társasház, így kötelezettséget sem vállalhatott, jogokat sem szerezhetett.

Vállaljuk, hogy rövid határidőn belül becsatoljuk az eljárást befejező határozatot.

**Alperesi képviselő :**

Álláspontunk szerint ez szükségtelen, tekintettel arra, hogy az alperes sem vitatja, hogy a per időszakában nem rendelkezett perképességgel az alperes. Azonban jogi álláspontunk az, hogy már a megalakulással az alakuló közgyűlés időpontjára visszamenő hatállyal jogokat, kötelezettségeket vállalhat.

A bíróság figyelmezteti a feleket, hogy a tárgyalást be fogja rekeszteni.

Feleknek egyéb előadni valójuk nincs.

A bíróság a tárgyalást berekesztette.

Ezt követően a bíróság meghozta és kihirdette az alábbi

**V é g z é s t :**

A bíróság a határozatát

**2011. évi szeptember hó 21. napjának 15.30 óráján**

hirdeti ki, melyre a feleket szóban idézi azzal, hogy meg nem jelenésük nem akadályozza az ítélet kihirdetésének.

Tárgyalás befejezve, jegyzőkönyv lezárva: 16 óra 07-kor.

K.m.f.

Rusotzky Livia  
jegyzőkönyvvezető

dr. Hegyi Áron sk.  
bíró