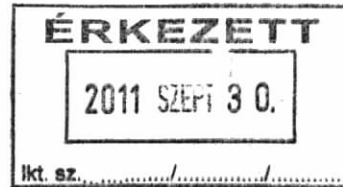


Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság  
1300 Bp. Pf.: 22.  
**8.P.20.088/2011/11.**



1



## A Magyar Köztársaság Nevében!

### A Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

a dr. Tóth T. Zoltán (1077 Budapest, Bewtheln G. u. 29. III/10.) ügyvéd által képviselt,  
**Fűzér u. 30. Társasház** (10 Budapest, Fűzér u. 30.) **felperesnek** -

a dr. Horváth Zoltán István (1052 Budapest, Városház u. 55.II/4.) ügyvéd által képviselt,  
**MW Investmens Kft.** (1036 Budapest, Lajos u. 93-99. IX/4.) **alperes** ellen,

**megbízási díjból való elszámolás** iránti perében meghozta az alábbi

### Í T É L E T E T :

A bíróság kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 233.417,- Ft (Kettőszázharmincháromezer - négyszáztizenhét,-) Ft tőkét, a tőke után 2010. január 1. napjától a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

A bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 63.960,- (Hatvanháromezer-kilencszázhatvan,-) Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Bírósághoz címzett, de jelen bíróságnál, 3 példányban előterjeszhető fellebbezésnek van helye.

A felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását. A másodfokú eljárásban új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az első fokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy

érdemében tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti.

## INDOKOLÁS

A bíróság a becsatolt okiratok, Vékony Zoltán Pál, Trammer Zsuzsanna, dr. Kun Péter Balázs és Végh Attila tanúvallomása alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperesi társasház az alperesi cég által adott ajánlatot elfogadva 2009. augusztus 24. napján megválasztotta az alperest közös képviselőnek. A közgyűlés megtartása előtt a társasház az alakuló közgyűlést megtartotta, azonban a társasház ingatlan nyilvántartási bejegyzésére csak a 2010-es évben került sor. A megbízási szerződés szóban kötött, az elfogadott ajánlat alapján. A vállalási ár 1.000,- Ft + áfa/albetét/hó volt, melyet a felperesi társasház elfogadott. Az ajánlat alapján a szolgáltatási ár nem tartalmazza az üzemeltetésre szükséges esetleges alkalmazottak alvállalkozók díját és költségeit. Ezen költségek a mellékelt költségvetési tervben megtalálhatóak. Ügyviteli költségek tekintetében, bankköltséget, postaköltséget, adminisztrációs költséget tüntetett fel a költségvetés.

A társasházban 78 albetét található. Az alperesi közös képviselő, a közös képviselő ellátása során készpénz átutalási megbízásokat nyomtatott, megrendelt és a felperesi társasház lakói között szétosztott. Az alperesi cég a felperesi társasház közös képviselőjét 2010. július 19-ig látta el. 2010. szeptemberében a társasház a könyvelés ellenőrzésével a TÉZSé Könyvvizsgáló Kft-t megbízta, mely cég az ellenőrzést elvégezte.

A felperes keresetében kártérítés címén kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 585.825,- Ft tőke és kamatai, valamint a perköltség megfizetésére.

Előadta, hogy a felperes az alperesnek a közös képviselő ellátására vonatkozó ajánlatát úgy értelmezte, hogy 55 albetét után 1.000,- Ft + áfa/hó/albetét díjra jogosult az alperes, tekintettel arra, hogy ennyi lakás található az ingatlanba. Továbbá vitatta az alperes által elszámolt 6.078,- Ft-os postaköltséget, 7.125,- Ft-os nyomtatási költséget, 156.250,- Ft-os adminisztrációs költséget, 28.400,- Ft sokszorosítási költségét, 10.500,- Ft utazási költséget, 5.054,- Ft irodaszer költségét, 6.325,- Ft futárszolgálati díjat, 6.250, Ft készpénz átutalási megbízási díjat, 13.750, Ft mérőóra leolvasás díját, és 10,- Ft túlfizetést állapított meg. Előadta, hogy magyarázatát nem adta az alperes, a költségek felmerülésének és álláspontja szerint az alperes érdekkörében merültek fel ezek a költségek, azokat a megbízási díj túlnyomórészt lefedte és nem bizonyította az alperes, hogy az a megbízással kapcsolatosan merült fel.

Később hivatkozott arra is, hogy a szerződés aláírásakor a társasház még nem került bejegyzésre, ezért jogokat sem szerezhetett, kötelezettségeket sem vállalhatott.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és a perköltségekben történő marasztalását kérte.

Álláspontja szerint a szerződés létre jött a felek között, egyrészt azért, mert az alakuló közgyűlésre visszamenő hatállyal kötelezettségeket vállalhat a bejegyzéstől függően a társasház, másrészt a megbízási szerződés írásba foglalása nem szükséges, az szóban is létre jöhet. A Ptk. 207 § (1) bekezdése alapján a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint kell értelmezni a szerződést és az 1.000,- Ft + áfa/hó/albetét egyértelmű, hogy 78 albetétre vonatkozik. A postaköltséggel kapcsolatban becsatolta az álláspontja szerint bizonyító számlákat. A nyomtatási költségek tekintetében előadta, hogy azon a díjkérőket nyomtatta ki.

Az adminisztrációs költséggel kapcsolatban elmondta, hogy az a dr. Kun Péter ügyvédi Iroda öt órát tartalmazó megbízási szerződését foglalja magában, mely 25.000,- Ft+ áfa/óra elszámoláson alapult. A sokszorosítással kapcsolatosan kifejtette, hogy 2010. májusától az alperes fénymásológépet bérelt és a bérleti díj a papírköltség és a nyomtatófesték árának egy nyomtatott oldalra jutó költsége jelenik meg ezen összegben. Az utazási költsége két alkalommal személy szállítás, mely Végh Attila közös képviselőt ellátó személy szállítására szolgál, tekintettel arra, hogy nagy terjedelmű iratokat szállított. Az irodaszer a ház iratainak átadásában merült fel. A futárszolgálat pedig a tulajdonosi kinnlevőség behajtásához szükséges iratok ügyvédhez történő eljuttatásához illetve a Prímaép Kft. ellen készített peranyag megküldése volt az ügyvédi iroda részére. A készpénz átutalási megbízásokat legyártatta és át is adta a feleknek és a társasház tulajdonosai miatt az óraállásokat nem jelentették be, a közös képviselő több napon keresztül mérőóra leolvasást végzett.

A felperes keresete kisebb részt alapos, az alábbiak szerint:

A 2003. évi CXXXIII. tv. a Társasházakról (Tht.) 12. § (3) bekezdése szerint az alakuló közgyűlést az Alapító Okirat aláírását követő 60 napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak - a társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, melyek a közösséget megilletik és terhelik.

Tehát a fenti jogszabályhely alapján megállapítható, hogy az alakuló közgyűlést követően már függő hatállyal gyakorolhatja a társasház a jogait és kötelezettségeit. A felek között nem volt vitás, hogy az alakuló közgyűlés megtörtént, az alperesi cég közös képviselővé választása előtt, és az sem volt vitás a felek között, hogy bejegyzésre került a társasház, így tehát kötelezettséget vállalhatott, a szerződés létre jött a közös képviselő és a társasház között. A megbízási szerződés alakisághoz nincs kötve, tehát szóban is létre jöhetett a megbízási szerződés, mint ahogy létre is jött.

A bíróság elfogadta az alperesi képviselő Ptk. 207. § (1) bekezdésére történő hivatkozását, miszerint a szavak általános szintjén kell értelmezni a szerződési nyilatkozatot, a tanú előadások is megerősítették hogy 1.000,- Ft + áfa/albetét összegért vállalta az alperes, tehát nem lakásonként, hanem albetétként kell a megbízási díjat számolni. Semmiféle tévedést nem okozott az alperes, nem is merült fel a felek között, hogy szándékosan megtévesztette volna az alperes a felperest ezzel, hiszen egyértelműen leírta, azt csak értelmezni kellett volna a felperesi társasháznak. Erre tekintettel a bíróság nem látta megalapozottnak a díj túlfizetésből eredő visszafizetési kötelezettségét az alperesnek. A többi költség tekintetében is a bíróság nem kártérítés, hanem a Ptk. 479. § (2) bekezdése szerinti elszámolási kötelezettség keretében vizsgálta a költségeket. A 479. § (1) bekezdése szerint az ügy ellátásával felmerült költségek a megbízót terhelik, a megbízott a költségek előlegezésére nem köteles. A (2) bekezdés szerint pedig a szerződés megszűnésekor a megbízó köteles elszámolni és ennek keretében a megbízónak mindazt kiadni amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott. Kivéve amit abból a megbízása folytán jogosan felhasznált.

A fentiekre tekintettel a bíróság tájékoztatta a bizonyítási teherről a feleket. A Pp. 3. § (3) bekezdés és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján, e szerint az alperesnek kellett bizonyítania, hogy a megbízás ellátásával összefüggésben merültek fel ezek a költségek, melyeket elszámolt.

Az adminisztrációs költségként elszámolt ügyvédi munkadíjjal kapcsolatban a kihallgatott dr. Kun Péter ügyvéd egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy jogviszony a társasházzal csak 2010.

május 31. és 2010. július 26. között merült fel, mely időszak alatt jogi tanácsadással kapcsolatos számla nem került kiállításra, a jogi tanácsadásról kiállított számlák korábbi időszakra vonatkoznak, amikor csak az alperesnek nyújtott jogi tanácsadást, tehát erre tekintettel a bíróság ezt az összeget nem látta jogosan felhasználni, a megbízással kapcsolatosan felmerült költségnek.

Nyomatás, sokszorosítás, irodaszer és mérőóra leolvasás költségnevet az árajánlat mellékletét képező költségvetés nem tartalmazott, tekintettel arra, hogy ezek a társasház kezelésével felmerülhettek, ezért ezt előre nem látható költségnek sem lehetett beállítani, erre tekintettel sem találta jogszerűnek az alperes elszámolását a bíróság. Egyebekben kétséget kizáró módon nem is bizonyította az alperes, hogy ezek a felperesi társasház ellátásával kapcsolatban merültek fel. Úgyszintén nem bizonyította a postaköltség tekintetében kétséget kizáró módon az alperes a becsatolt okiratokkal, hogy az a felperesi társasház megbízásával kapcsolatos költségként merült fel. Az utazási és futárszolgálat költsége olyan szorosan egybefügg a közös képviselő ellátásával a bíróság álláspontja szerint, hogy azt külön költségként az alperes nem érvényesítheti.

A készpénz átutalási megbízás költségét a bíróság megalapozottnak találta a benyújtott számlára, a könyvvizsgálói nyilatkozatra és arra tekintettel, hogy az átutalási megbízás meglétét a tanúk nem cáfolták.

A bíróság álláspontja szerint az alperes egy hivatásosan közös képviselő ellátásával foglalkozó cég volt, ezért éppen a Ptk. 479. § (2) bekezdésében meghatározott elszámolási kötelezettségére tekintettel - melyről a fentiek alapján tudnia kellett - a hozzá jutott források jogos felhasználására vonatkozó bizonyítékait megőrizni lett volna köteles. A Pp. 3. § (3) bekezdés alapján a bizonyítás sikertelensége a bizonyításra kötelezett felet terhelte.

Mindezekre tekintettel a bíróság a rendelkező rész szerint határozott és a Pp. 81§ (1) bekezdés alapján rendelkezett a perköltségről, mely a feleket képviselő ügyvédek munkadíjából illetve a felperes által lerótt eljárási illetékből áll. A felperes 40%-ban lett pernyertes.

A bíróság a felperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rend. 3.§ (2) bek. a.) pontja alapján állapította meg, mivel a felperes csak hivatkozott, de nem csatolta be a díjmegállapodást. Az alperesi jogi képviselő munkadíját a bíróság a becsatolt díjmegállapodás alapján állapította meg azzal, hogy azt az 32/2003. (VIII. 22.) IM rend. 2. § (2) bek. alapján a pertárgy értékre tekintettel annyiban találta eltúlzottnak, hogy csak a négy tárgyalásra vonatkozó megállapodást számította fel.

Budapest, 2011. szeptember 21.

dr. Hegyi Áron sk.

bíró

A kiadmány hitelül:

