

Dr. Tóth T. Zoltán Ügyvédi Iroda

Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság

Tisztelt Bíróság!

1102 Budapest, Fűzér u. 30. sz. alatti Társasház felperes kívül jegyzett és meghatalmazott (F/1) jogi képviselője útján, a **MW Investments Kft.** (1036 Budapest, Lajos u. 93-99. IX/4.) alperes ellen

keresettel él

kártérítés címén **585.825-Ft**, és annak 2010. 01. 01-től a kifizetés napjáig számított a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti változó mértékű kamata megfizetése iránt.

*Előadjuk, hogy a felperes követelését a dr. Halasi Livia közjegyző (1102 Budapest, Szent László tér 23/A. fsz. 4.) előtti **11031/Ü/31044/2010.** sz. fizetési meghagyásos eljárásban kívánta érvényesíteni, de a kötelezett ellentmondása folytán az eljárás perré alakult.*

A Társasház a 2009. augusztus 24-i közgyűlésén megválasztotta az alperest közös képviselőnek. A felek a közös képviselet ellátására vagy társasházkezelésre írásbeli megbízási szerződést nem kötöttek. A felperes az alperesnek a közös képviselt ellátására vonatkozó ajánlatát úgy értelmezte, hogy 55 albetét után 1.000,- Ft/hó/albetét +ÁFA díjra jogosult, ez alapján került megválasztásra is az alperes. Ennek ellenére az alperes, visszaélve a helyzetével 78 albetét (az egyes lakásokhoz tartozó tárolókat és teremgarázst is beleszámolta) után számlázott és utalt magának megbízási díjat. A közös képviseltet az alperes 2010. július 19-ig látta el.

A Társasház 2010. szeptemberében megbízta a TÉZSÉ Könyvvizsgáló Kft-t, a Társasház könyvelésének ellenőrzésével. A jelentés alapján a jogos díjon felül további 346.083,-Ft-

al nagyobb értékben nyújtott be és fizetett ki számlát magának az alperes. A jelenleg hatályos számviteli szabályok alapján az alperes, az általa kiszámlázott megbízási díjat csak írásbeli szerződés alapján lett volna jogosult befogadni. Megjegyezzük, hogy valószínűleg ezért is került feltüntetésre a szerződés szerint kitétel az egyes számlákon. A Társasház közgyűlése nem rendelkezett külön határozatban az alperes megbízási díjáról vagy szerződéséről. Az alperes, mint közös képviselő feladata lett volna erről gondoskodni, hogy a közgyűlés hozzon határozatot a kérdésben. Vélelmezzük, hogy az említett határozat kezdeményezése éppen azért maradt el, mert akkor egyértelművé vált volna az alperes által támasztott igény és a felperesi közgyűlés álláspontja közötti különbség. Álláspontunk szerint, írásbeli szerződés hiányában amennyiben az alperes a fentiektől eltérő megállapodásra hivatkozik, annak tartalmát neki kell bizonyítania.

*A 2003. évi CXXXIII. tv. 52. § (2) bekezdése b) pontja szerint, a társasházkezelő a tevékenységi körén **a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben** foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat.*

A fenti rendelkezés alapján az alperesnek egyértelmű törvényi kötelezettsége lett volna a szerződés megkötése, mely neki felróhatóan maradt el.

A könyvvizsgálat aggályosnak és igazolatlanak tartotta a további 239.742,-Ft, túlnyomórészt adminisztrációs költség címen kifizetett díjtételeket. A jelentésben részletesen felsorolt díjtételek magyarázatát nem adta az alperes, csak hogy a költségvetésben szerepelnek. A költségvetésben szereplő előirányzat önmagában nem jogosítja fel a közös képviselőt, hogy a kiadás szükségszerűsége, vagy jogossága hiányában is, de minden következmény nélkül elköltse a keretösszeget. A jelenlegi adataink alapján a költségek az alperes érdekkörében merültek fel és azokat a megbízási díja túlnyomórészt lefedte (pl.: irodaszerek, utazási, posta, sokszorosítási, nyomtatási ktsg-k), másrészt a felmerülésük indokoltsága sem világos. Érdekes módon, ezen költségek markánsan az alperes megbízásának a felmondásához közeli időszakban jelennek meg.

Azoknál a megkérdőjelezett kifizetéseknél, melyek szerződés és teljesítési igazolás nélkül történtek, álláspontunk szerint a megbízottat, így az alperes terheli annak

igazolása, hogy azok szükségesek és jogosak voltak. A bizonyítás sikertelensége esetén a megbízott a jogtalan kifizetések megtérítésére kötelezhető.

Az ellenőrzés által feltárt hiányosságok, szabálytalanságok nyomán, az alperesnek küldött eredménytelen ügyvédi felszólítást követően döntött a közgyűlés 2010. november 3-i közgyűlésen hozott határozatával a követelés érvényesítéséről

A Ptk. 474. § (2) bekezdése alapján a megbízott a megbízó érdekeinek megfelelően köteles a megbízást ellátni.

A (2) bekezdés értelmében a megbízást a megbízó utasításai szerint és érdekének megfelelően kell teljesíteni. Ez azt is jelenti, hogy a megbízási jogviszony a megbízó érdekét szolgálja, így a megbízottnak nem csak a megbízás teljesítésekor, hanem a megbízással kapcsolatos minden egyéb esetben is a megbízó érdekét szem előtt tartva kell eljárnia, továbbá a felek jogainak és kötelezettségeinek megítélése is ezen az elvi alapon nyugszik.

A megbízott közös képviselő, megszegte a törvényi kötelezettségét és ezzel a fentiekben megjelölt összegű kárt okozta a Társaságnak.

Bizonyítási indítványunk, az alábbi személyek (a Számvizsgáló Bizottság tagjai) tanúkénti meghallgatása az alperes megválasztásának és megbízásának körülményeire nézve:

- Ihring Imre
- Vékony Zoltán
- Kubanek András

Kérem a T. Bíróságot, hogy szíveskedjék a kérelmünknek megfelelő ítéletet hozni és az alperest perköltségben marasztalni.

A T. Bíróság hatásköre a Pp. 22.§ (1) bekezdésén, illetékessége a Pp. 35.§ (1) bekezdésén alapul. Az ügyben előzetes egyeztetési eljárás nem történt. Perköltségigényünket a felperessel kötött megállapodásunk alapján terjesztjük elő

Kérjük a T. Bíróságot, hogy a per tárgyalásait az esetleges távollétünk ellenére is szíveskedjék megtartani. Az alperes távolléte esetére kérjük a T. Bíróságot, hogy szíveskedjék bírósági meghagyást kibocsátani.

Budapest, 2011. január 5.

Tisztelettel:
1102 Budapest, Fűzér u. 30. sz. alatti Társasház
képv.:

Mellékletek:

- F/1. Meghatalmazás
- F/2. 17.600,- Ft illeték
- F/3. Munkadíj megállapodás
- F/4. Alperes cégkivonata
- F/5. Könyvvizsgálói jelentés
- F/6. 2009. 08. 24-i közgyűlési jegyzőkönyv
- F/7. 2010. 11. 03-i közgyűlési jegyzőkönyv
- F/8. 2010. 07. 20-i közgyűlési jegyzőkönyv
- F/9. Fizetési felszólítás
- F/10. Alperes válaszlevele
- F/11. Tanúk adatai

TANÚK ADATAI

Ihring Imre

1102 Budapest, Fűzér u. 30. 4/37.

Vékony Zoltán

1102 Budapest, Fűzér u. 30. 1/13.

Kubanek András

1102 Budapest, Fűzér u. 30. 1/50.