

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.318/2016/4. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
Salamonné dr. Piltz Judit bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Frölich Balázs ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Gajdácsik, Ambrus és Palásthy Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Gajdácsik Adrián ügyvéd

A per tárgya: Birtokháborítás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Budapest Környéki Törvényszék
3.Pf.21.615/2015/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Szentendrei Járásbíróság
2.P.20.409/2014/27.

Rendelkező rész

A Kúria a Budapest Környéki Törvényszék 3.Pf.21.615/2015/5. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ítéletet helyben hagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 170.000 (százhetvenezer) forint együttes másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A p-i 547/1. helyrajzi számú ingatlan a perbeli társasház közös tulajdona. A társasházban négy külön tulajdonban álló ingatlan található, köztük az 547/1/A/3. helyrajzi szám alatti öröklakás,

amelyben a felperes 1/4 tulajdoni hányaddal rendelkezik és az 547/1/A/2. helyrajzi számú öröklakás, amely az I. rendű alperes kizárólagos tulajdona. A II. rendű alperes az I. rendű alperes házastársa. A három önálló épületben található öröklakások a közös tulajdonú telek sarkaiban helyezkednek el. A társasház szervezetére és működésére a tulajdonostársak megállapodása alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) a közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók.

- [2] Az alperesek 2013 júliusában az általuk birtokolt épületre öt darab kamerát szereltek fel, amelyek a közös tulajdonban álló területről is készítenek felvételt. A kamerákat azzal a céllal szerelték fel, hogy azok az ingatlanon történő jogosulatlan behatolásokat rögzítsék. A felperes a kamerák felszerelése ellen tiltakozott. Az 547/1/A/4. helyrajzi számú és az 547/1/A/1. helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai ahhoz szóban, majd utóbb írásban is hozzájárultak.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság tiltsa el az alpereseket a kamerarendszer működtetésétől és kötelezze őket annak a leszerelésére.
- [4] Arra hivatkozott, hogy az alperesek a kamerák felszerelésével és működtetésével megsértették a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 23.§ (1) bekezdését, 25.§-át, a Ptk. 80.§ (1) bekezdését, 100.§-át, 98-99.§-ait, továbbá a 2011. évi CXII. törvény 5.§ (1) bekezdését. A felperes az elsőfokú eljárás során azonban úgy nyilatkozott, hogy személyiségi jogi jogsértésre nem kíván igényt alapítani, hanem a tulajdonjog szabályaira figyelemmel az igényét a Ptk. 100.§-ára alapítja.
- [5] Előadta, hogy a kamerák telepítésére a tulajdonostársak által hozott határozat hiányában önkényesen került sor, a kérdést a közösség nem tárgyalta meg, a kamerák felszereléséhez egyhangú határozat meghozatalára lett volna szükség. Hivatkozott arra is, hogy a tulajdonostársak utólag beszerzett írásbeli hozzájárulása a kamerarendszer felszerelését követő egy évvel történt, és a hozzájárulás egy jövőbeni és nem már meglévő rendszer felszerelésére vonatkozik. Hivatkozása szerint a kamerák a közös tulajdonban álló részekre is irányulnak, ezzel lehetővé teszik az ő és családja megfigyelését, miközben a kívánt vagyonvédelmi cél elérésére nem alkalmasak.
- [6] Az alperesek ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását.
- [7] Arra hivatkoztak, hogy a társasház működésére a Ptk.-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók. A kamerák felszerelésére a tulajdonostársak többségének (366/492 tulajdoni hányad) a hozzájárulásával került sor, továbbá, hogy a szóban leadott szavazataikat utóbb írásban is megerősítették. Hivatkoztak arra is, hogy a felszerelésre a korábbi jogosulatlan behatolások és negatív tapasztalatok alapján vagyonvédelmi céllal került sor. Állították, hogy a II. rendű alperessel szemben a kereset azért is alaptalan, mert ő a perbeli társasházban nem rendelkezik külön tulajdonnal, a kamerarendszer felvételeihez kizárólag a tulajdonostársak által az üzemeltetéssel megbízott I. rendű alperes jogosult hozzáférni és azok tartalmát ő is csupán a jogsértő cselekmények felderítése érdekében ismerheti meg.

Az első- és másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította.
- [9] A lefolytatott bizonyítás eredményeként tényként állapította meg, hogy a négy társasházi külön tulajdonban álló ingatlanból háromnak a tulajdonosa a kamerák felszereléséhez hozzájárult. Okfejtése szerint a határozathozatalra a törvény alakszerű követelményt nem ír elő, a tulajdonostársak határozata szóban is meghozható, a szavazásnak nem kell egy adott helyen és azonos időpontban megtörténnie, a tulajdonostársak bármely időpontban és bármilyen formában kifejezésre juttatott véleménye a határozathozatal szempontjából szavazásnak minősül. A perbeli esetben - mutatott rá - írásbeliség nem volt, azonban az alperesek szóban valamennyi tulajdonostárs

véleményét kikérték.

- [10] Érvelése szerint a Ptk. a közös tulajdon körében a kamerarendszer felszerelése nem követeli meg az egyhangú szavazást. Ha a tulajdonostársak többsége a rendezés adott módjával egyetért, akkor az olyan szótöbbséges határozatnak minősül, amely a többi tulajdonostársra is kötelező, és annak végrehajtását a határozat megtámadása sem gátolja.
- [11] Rámutatott: Az eljárás során a felperes úgy nyilatkozott, hogy személyhez fűződő jogai megsértése miatt nem kíván keresetet előterjeszteni. Az eljárás során nem tudta megjelölni azt a különös indokot, amely miatt számára a kamerarendszer működtetése sérelmes. Ezzel szemben az alperesek meg tudták jelölni méltányolható érdeküket, amely a kamerarendszer felszereléséhez vezetett, vagyis azt, hogy a betörések ellen kívántak ilyen módon védekezni. Erre tekintettel az I. rendű alperes nem követett el birtokháborítást a felperes sérelmére. Utalt arra, hogy amennyiben a felperes személyhez fűződő jogait sérti a kamerák felszerelése, akkor ezzel kapcsolatos igényét külön perben előterjesztheti. Ugyanez vonatkozik arra az esetre, hogyha az alperesek jogosulatlan adatkezelést valósítottak meg. Utalt arra is, hogy a II. rendű alperes nem tulajdonostárs, a kamerák felszerelésében házastársának segített, de abban a körben a felperestől még csak tényelődás sem hangzott el, hogy a II. rendű alperes milyen módon követett el birtokháborítást a sérelmére. Ebből következően a II. rendű alperes tekintetében e miatt sem látta megállapíthatónak a birtokháborítás tényét.
- [12] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és az alpereseket eltiltotta a perbeli társasházi ingatlan közös használatában lévő területeiről felvett készítő kamerák további működtetésétől és egyben kötelezte őket, hogy az ingatlan közös használatában lévő területeiről felvett készítő kamerákat 30 napon belül távolítsák el.
- [13] Kifejtette, hogy téves az elsőfokú bíróságnak az az érvelése, miszerint a tulajdonostársak többségi hozzájárulására figyelemmel a felperesnek kötelező elfogadni a többségi akaratot annak ellenére, hogy ahhoz hozzájárulását nem adta meg. Kiemelte, hogy a Ptk. 140.§ (1) bekezdése a dolog birtoklására és használatára vonatkozik, amely elsődlegesen a használati rend kialakításánál bír relevanciával, azonban e rendelkezés maga is tartalmazza, hogy a jogot az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A Ptk. 140.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint azért nem tekinthetők irányadónak, mert az a kiadások kérdésében hozott döntés körében tartalmaz szabályokat.
- [14] Megállapította, hogy az alperesek saját vagyonbiztonságuk érdekében, saját maguk részére, saját költségen építették ki a kamerarendszert, amely egyrészt a kizárólagos tulajdonukban és használatukban álló tulajdoni részt veszi fel, részben pedig a közös használatban álló részeket. Azt nem vitatta, hogy az alperesek a saját, kizárólagos használatukban lévő ingatlanrész ily módon történő védelmére jogosultak, azonban a közös használatban álló ingatlanrészt is megfigyelő kamerarendszer kiépítésére nem rendelkeztek jogosultsággal. Álláspontja szerint a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatának a kamerarendszer felszerelése tárgyában nincs kötelező ereje, mert nem hagyható figyelmen kívül, hogy a közös használatú tulajdonú részek ily módon történő védelmére egyéb jogszabályok ide vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni. Az adott esetben a kamerarendszer működtetése adatkezelést is megvalósít, ezért nem tartotta figyelmen kívül hagyhatónak az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi XII. törvényt, amelynek 5.§-a szerint akkor kezelhető személyes adat, ha ahhoz az érintett hozzájárul. Megállapította, hogy a tulajdonostársak által adott hozzájárulás nem pótolja a hivatkozott jogszabályban megkívánt személyhez kötött hozzájárulást. Érvelése szerint az a tény, hogy akarata ellenére jogalap hiányában folyamatosan felvételek készülnek a felperesről és családtagjairól, birtokháborításnak tekinthető, hiszen a felperest az alperesek magatartása korlátozza az ingatlan szabad használatában, hozzájárulásának hiányában tilos önhatalommal zavarják őt a perbeli ingatlan birtoklásában. Hangsúlyozta: az alpereseknek az ingatlanuk használatához kapcsolódó vagyonvédelmi érdeke mint méltányolható magánérdek esetén sincs lehetőség arra,

hogy a felperes adatkezeléshez való beleegyezésének hiányában kamerarendszerrel védjék a tulajdonukat. Álláspontja szerint a jogalkotó e tekintetben az egyén magánszférájának védelmét a kisebb közösség vagyonvédelmi érdekei elé helyezte, amely alól kivételt teremtett a társasházi törvény 25.§-a a megfelelő garanciák biztosítása mellett.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [15] A jogerős ítélet ellen az I-II. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helyben hagyó határozat meghozatalát kérték. Másodlagos kérelmük a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.
- [16] Arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 140.§ (1) és (2) bekezdéseiben foglaltakat, a 140.§ (2) bekezdésében foglaltak vonatkozhatnak a kiadásokra, e mellett azonban a birtoklás, használat és hasznosítás kérdésében is irányadóak. Érvelésük szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a kamerarendszer felszereléséhez fűződő érdek az összes tulajdonostársra vonatkozik.
- [17] Kifogásolták: A másodfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes keresetén, amikor a felperes személyhez fűződő jogainak megsértését, illetőleg adatainak engedély nélkül történő kezelését is megállapította. Figyelmen kívül hagyta, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy e körben nem kíván igényt érvényesíteni.
- [18] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [19] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.
- [20] A Kúria előjáróban utal rá, hogy a felperesnek az elsőfokú eljárás során tett következetes nyilatkozata szerint a keresetét annak ellenére nem személyiségi jogi jogsértésre alapította, hogy egyébként az eljárás során a személyéhez fűződő jogok sérelmére is hivatkozott. A kereseti kérelmét a Ptk. 100.§-ára alapította, de hivatkozott a Ptk. 98.§-a alapján őt megillető birtokvédelemre is. Az általa előadottak és az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás alapján azonban tény, hogy a perbeli kamerák felszerelésére a társasházi közös tulajdonban álló épületrészen, az épület falán került sor, azok részben a közös tulajdonban álló területet veszik fel, hatókörük a külön tulajdont nem érinti. Ebből következően a felperes által állított jogsértés és az arra alapított igény alapja nem a külön tulajdon használatából adódó zavaró szomszédjogi áthatás, hanem a közös birtok esetén a közös birtokosokat (tulajdonostársakat) egymással szemben is megillető birtokvédelem volt [189.§ (2) bek.]. Ezért jogszerűen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a Pp. 3.§ (2) bekezdése alapján a keresetet - annak tartalma szerint - birtokvédelmi igényként bírálta el. Ezt egyébként a felek utóbb a másodfokú eljárásban sem kifogásolták, és az a felülvizsgálati eljárásban sem volt vitatott.
- [21] A felek az eljárás során egyezően adták elő, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13.§ (3) bekezdésére figyelemmel a perbeli társasház szervezetére és működésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadóak. Közös tulajdon esetén a közös tulajdont érintő bármely kérdésben a tulajdonostársak vagy szótöbbséggel [Ptk. 140.§ (2) bek.], vagy egyhangúan (Ptk. 144.§) döntenek. Ezért alaptalan a másodfokú bíróságnak az a következtetése, hogy a kamerarendszer felszerelése kérdésében határozat nem hozható. Az ugyanis szintén olyan, a birtoklás és a használat körébe tartozó kérdés (a közös tulajdon védelme, őrzése), amellyel kapcsolatos döntés nem igényel egyhangúságot, mert sem a felszerelés költsége, sem annak a ténye nem minősül a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásnak.
- [22] Miután a kamerarendszer felszerelése tárgyában hozható szótöbbséggel határozat, ezért az ügyben eljáró bíróságoknak abban is állást kellett foglalniuk, hogy az adott kérdésben született-e

szótöbbséggel határozat.

- [23] A Kúria egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a Ptk. a határozathozatalra alakszerűséget nem ír elő, az szóban is meghozható, és a tulajdonostársak bármely időpontban és bármely formában kifejezésre juttatott véleménye a határozat szempontjából szavazásnak minősül (BH 2001.420.).
- [24] Az alperesek az eljárás során csatolták (16/A/1-3.) a többi tulajdonostárs nyilatkozatát, amely szerint a korábbi szóbeli határozatukat utóbb írásban is megerősítik, és hozzájárulnak ahhoz, hogy a perbeli társasházban a közös tulajdonban álló épületrészek, területek megfigyelésére szolgáló kamera kerüljön kiépítésre.
- [25] Tekintettel arra, hogy ezt a nyilatkozatot a többi tulajdonos a per megindítását követően tette meg, egyértelmű, hogy a hozzájárulásuk az alperesek által a saját költségükön felszerelt kamerarendszerre vonatkozott. A felperesnek is lehetősége volt a vélemény-nyilvánításra, azonban a kamerák felszerelése elől előbb elzárkózott, utóbb pedig kifejezetten ellenezte. Megállapítható tehát, hogy az adott esetben a tulajdonostársak érvényesen és szótöbbséggel hozták meg a határozatukat.
- [26] A közös birtokosok egymással szemben az egymás közötti jogviszonyuk alapján részesülnek birtokvédelemben. Az egymás közötti viszony vagy annak rendezési módja határozza meg a birtoklás terjedelmét és a birtokolt dolog használatának módját és jogszerűségét. A bírói gyakorlat szerint személyi tulajdonban álló lakóingatlanról, annak belső teréről készült filmfelvétel személyi jogok (képmáshoz, magánlakás sérthetlenségéhez fűződő jog) megsértése mellett birtokháborítást is megvalósíthat (EBH 2001.519.). Az adott ügyben a tulajdonostársak azonban szótöbbséges határozattal döntöttek a birtoklás és használat körében a kamerák felszereléséről, amelyek látószöge külön tulajdonú ingatlanra nem esik. A dologi jogi szabályozás körében nincs olyan rendelkezés, amely kizárja, hogy a közös tulajdonban álló dolog védelme érdekében a tulajdonosok közössége dönthessen ebben a kérdésben. Ez természetesen nem vonatkozik más jogviszonyokra (személyiségi jog, adatvédelem) és az azokra vonatkozó szabályokra. Az ezekből fakadó igényt a felperes azonban nem kívánta érvényesíteni; a többségi határozat megtámadása pedig az adott ügyben nem vetődött fel, miután a felperes magát a határozat létét is vitatta.
- [27] A Kúria rámutat: A közös tulajdonban álló dolog birtoklása és használata körében - a tulajdonostársak többségi határozata alapján - a kamerák felszerelése birtokháborítást az azt ellenző tulajdonostárssal szemben nem valósít meg. Ha az a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a kisebbség a határozatot a bíróságnál megtámadhatja [Ptk. 143.§ (1) bek.], személyiségi jogi sérelem vagy jogosulatlan adatkezelés esetén az abból fakadó igényét az arra vonatkozó szabályok szerint érvényesíthet.
- [28] A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet mint jogszabálysértőt a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Záró rész

- [29] A felperes pervesztes lett, ezért a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseknek a másodfokú eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére, amely a jogi képviselőjük munkadíjából és az általuk lerótt felülvizsgálati eljárási illetékből áll. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban az alperesek képviseletével felmerült ügyvédi munkadíjat - figyelemmel a becsatolt ügyvédi megbízási szerződésre - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja, a másodfokú eljárásban felmerült munkadíjat pedig a hivatkozott rendelet 2.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [30] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az alperesek kérelmére kitűzött tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2017. április 12.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró