

A Győri Ítéltábla a dr. Mező Balázs Béla ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **I.r.** és **II.r. felperesnek** a dr. Póczos Vera ügyvéd által képviselt **I.r.** és **II.r. alperesek** ellen személyiségi jogsértés megállapítása iránt indított perében a **Település 1i** Törvényszék 2018. július 11. napján kelt 27.P.20.443/2016/29. számú ítélete ellen az I.r.-II.r. felperesek által 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, illetve az I.r.-II.r. alperes által Pf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán - tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperesek keresetét, illetve az alperesek viszontkeresetét elutasítja.

Mellőzi az elsőfokú ítélet perköltsége és feljegyzett illetékre vonatkozó rendelkezéseit.

A peres felek az első és másodfokú eljárással kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

Köteles az I. r. felperes 264.000 (Kettőszázhatvannégyezer), a II.r. felperes 168.000 (Egyszázhatvannyolcezer) forint kereseti és fellebbezési, az I.-II.r. alperes személyenként 84.000 (Nyolcvannégyezer) forint kereseti és csatlakozó fellebbezési illetéket megfizetni az illetékügyben eljárni illetékes hatóság külön felhívása alapján az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek házastársak, a II. r. felperes ügyvezetője a **GAS** Magyarországi Fióktelepének, mely gazdasági társaság 2010. évben megvásárolta a **GL** Társasház E lépcsőház 12. számú lakását (továbbiakban: E12 lakás). A felperesek a szomszédos (E11 sz.) lakást 2012. évben vásárolták meg.

Az I. r. alperes a **GL** Társasház kezelési és közös képviselői feladatainak ellátása céljára alapította a II. r. alperesi gazdasági társaságot.

A **GL** Társasház sajátossága, hogy a teraszok egy része úgynevezett zöldterasz, földdel borított, melyen növényzet is található. E teraszok lépcsőzetes kialakítással az alattuk lévő épületrész mennyezetét képezik. Emiatt a csapadékvíz elvezetés az épület szerkezeti elemein belül fut, s a felperesek által használt lakások teraszán gyűlik össze, a fölöttük lévő 2-3 épületszint csapadékvize is.

Az E12 lakás teraszán komolyabb esőzések alkalmával felgyűlt az esővíz, emiatt a felperesek már a lakás megvásárlásakor megállapodtak a társasház építési projektjét vezető gazdasági társasággal (konkrétan az annak részéről eljáró **H Inal**), hogy a **teraszukról lehordják a földet és azon térkő burkolatot alakítanak ki**. Elázás alkalmával a térkő burkolat egy részét is megbontották, a dugulás egyszerűen elhárítható volt. 2012 május-júniusában egy újabb dugulás alkalmával az **E12 lakás szigetelésének felvágása volt szükséges a probléma megoldásához**.

2012 tavaszától 2013-ig a társasháznak nem volt közös képviselője, ténylegesen **H I** látta el ezt a feladatot, vele egyeztették a felperesek az E11, E12 lakás teraszburkolatának kicserélését, és azt, hogy a vízelvezető rendszer csövét nagyobb méretű csőre cserélik. E munkákat **H I** megbízásából **N R** vízvezeték-szerelő végezte, a munkákat nem a felperesek finanszírozták, a szerelési munkát követő burkolat elkészítését viszont már igen.

A **GL** Társasház 2015. április 3-án kötött szerződést kezelői szolgáltatások ellátására a II. r. alperessel bruttó 617.500 forint/hó díjazás ellenében akként, hogy a kezelő kapcsolódó szolgáltatásként a gondnoki, parkfenntartási, takarítási munkák elvégzését (személyi állomány, munkaeszközök, anyag biztosítása szintjén) is ellátta. A **GL** Társasház üzemeltetése annyiban speciális, hogy az épület fűtését és hűtését geotermikus hőközpont biztosítja, mellyel összefüggésben állandó ellenőrzési és felügyeleti munkálatok merülnek fel, valamint az egyes lakások hőfogyasztásának havi leolvasása és az ehhez kapcsolódó díj számlázása is a közös képviselő körébe eső többletfeladat.

2015. június 9-én az átlagot meghaladó eső esett **Település 1**on, a felperesek által használt két lakás teraszáról a víz nem tudott elfolyani, emiatt az I. r. felperes a II. r. alpereshez fordult, hogy oldja meg a problémát. Jelezte, hogy évek óta fennálló gondról van szó, mely más teraszokat is érint. Másnap az I. r. alperes megtekintette a helyszínt, kérte, hogy a felperesek pontosan jelöljék meg, hogy a teraszon mikor és milyen átalakítást végeztek, milyen engedély és műszaki tervek alapján. Az I. r. felperes részletesen tájékoztatta a II. r. alperest a 2011., 2012. évben elvégzett munkálatokról, a tájékoztatás kapcsán a II. r. alperes akként foglalt állást, hogy a probléma összefügghet az átalakításokkal, ezért szakértői kérdés annak tisztázása, hogy a teraszok problémái mennyiben a felperesi beavatkozással, és mennyiben tervezési és kivitelezési hibákkal összefüggőek. A társasház hivatalos dokumentációjában annak nem volt nyoma, hogy a 2012. évben elvégzett beavatkozást a társasház rendelte volna meg, így ekkor erről az alperesek sem tudtak még. Az I. r. felperes azt is kérte a II. r. alperestől, hogy küldjön szakembert a dugulás azonnali elhárításához. A II. r. alperes szakembert ajánlott, s annak munkadíját is a társasház rendezte.

Miután a vízelvezetési probléma ügyében előrelépés nem történt, az I. r. felperes 2015. június végén az építésügyi hatósághoz fordult, de intézkedésre nem került sor. Ügyvédi felszólításra a II. r. alperes 2015. július 29. napján kelt levelében leszögezte, hogy igazságügyi szakértői bizonyításra is akkor kerülhet sor, ha nyilatkoznak a felperesek arról, hogy milyen építési munkák, milyen műszaki tartalommal történtek, milyen dokumentáció áll rendelkezésre. E megkeresésre a II. r. felperes érdemben nem reagált.

2015. augusztus 16-án újabb beázást (és dugulást) követően a II. r. felperes birtokháborítási eljárást kezdeményezett **Település 1** Megyei Jogi Város Jegyzőjénél. A jegyző a birtokvédelmi kérelmet arra hivatkozással utasította el, hogy az eljárás során nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani, hogy a beázási probléma a társasház mulasztására (a csapadékvíz-elvezető rendszer tisztításának, karbantartásának elmaradására, illetve a hiba elhárítás elmaradására) vezethető-e vissza. A jegyzői határozat vonatkozásában indult perben a felek megállapodtak a karbantartási munkák elvégzésében

és költségeinek viselésében, melyre tekintettel a felperesek elállása alapján 2017. január 26. napján a per megszüntetésére került sor.

Az I. r. felperes **GL** Közösség címen egy internetes oldalt is létrehozott, melyben a társasházban lakókhoz fordult azzal, hogy a közös tulajdont érintő szerkezeti, vagy homlokzati problémákat a megadott e-mail címén jelezzék. A felhívást a lakók postaládáiba is eljuttatta. 2015. október 12. napján **K S** (társasházi tulajdonostárs) a megadott e-mail címre egy levelet küldött, melyben kifogásolta, hogy valaki név nélkül hoz létre egy közösséget, mely a társasházat képviseli külön felhatalmazás nélkül.

Erre válaszul az I. r. felperes részletesen leírta a vele történeteket, azt, hogy szerinte a közös képviselő tévedésbe szeretné ejteni a lakóközösséget. A 2015. júniusi esőzés után csak 10 nap könyörgés után intézkedett. Utalt arra, hogy kérte a közös képviselőt, hogy ha bebizonyosodik, hogy nem a lakók hibája a vízelvezetési probléma, a szakértői költséget a társasház viselje, de erre elutasítást kapott. Kitért arra is az I.r. felperes, hogy a II.r. alperes a megszokott és gazdaságilag elfogadott 10-15 %-os árrésnél jóval magasabb áron végzi a fenntartási munkálatokat. **(A. alatti tételek.)**

Az I. r. felperes 2015. október 13. napján felkereste a II. r. alperest könyvelési adatok beszerzése érdekében és az irodájában az iratokról fényképfelvételeket készített.

Az I. r. felperes és a II. r. alperes tevékenységével elégedetlen más társasházi tulajdonostársak a közgyűlés összehívását kérték a II. r. alperestől annak okaként azt jelölték meg, hogy a közös képviselő munkájával elégedetlenek, díjazása eltúlzott és sérelmes, hogy a számvizsgáló bizottság nem teljes létszámmal működik, továbbá az, hogy nem tesz meg minden a közös képviselő az épület állagmegóvásáért és a későbbi nagy károk elhárításáért.

A II. r. alperes a rendkívüli közgyűlést 2015. december 22. napjára összehívta. A közgyűlést megelőzően **2015. december 18-án** a hirdetőtáblára kitettek és a lakók postaládáiba is bedobtak „Tisztelt Lakók” címmel egy iratot, mely az I. r. felperes és egy másik lakótárs **(L F)** tevékenységével kapcsolatot nyilatkozatot alábbi nyilatkozatot tartalmazta **(F/I. alatti tételek):**

A nevezettek ismétlődő önkényes megkeresést intéznek a lakóközösség tagjai felé annak érdekében, hogy saját céljaikat megvalósítsák. Ennek során nem riadnak vissza a társasház nyilvános gyalázásától, valamint a közös képviselő és más tulajdonosok rágalmazásától. A közös képviselő kifejtette, hogy felelőssége ellenállni minden olyan kezdeményezésnek, amelyek célja, hogy saját költségeiket a társasházra hárítsák át jogtalanul. Határozottan elzárkózott attól, hogy a társasház pénzét a lakóközösség felhatalmazása nélkül szakszerűtlenül, engedély nélkül átalakított teraszok utólagos helyreállítására költse. Leírta, hogy a két néven nevezett lakótárs a lakóközösség tagjait zaklatja annak érdekében, hogy akaratukat a tulajdonosokra kényszerítsék. Fő ígéretük az a megalapozatlan kijelentés, hogy a társasház sokkal olcsóbban lehet üzemeltetni, melyhez olyan árajánlatokat mutatnak, melyek nincsenek tekintettel a társasház üzemeltetésének speciális jellegére és a szolgáltatások jelenlegi színvonalára.

A 2015. december 22-i közgyűlés a II. r. alperes által meghatározott napirendet elfogadta, azonban az I. r. felperes által indítványozott 9. napirendi ponthoz nem jutottak el, a tulajdonosok egy részének távozása miatt a határozatképesség kétségessé vált, ezért a 7-9. napirendi pontok megtagyargalását elhalasztották. **(F/II.)**

2015. december 21. és 22. napján a Fehérvár Televízió híradójában majd december 23-án a V Rádió híreiben, illetve a ... Megyei Hírlap aznapi számában riportok, cikk jelent meg a **GL** Társasház közös képviselői tevékenységének munkaminőségét és a díjazás mértékét érintően. A fentiek hatására az I. r. alperes 2016. december 31. napján bejelentette, hogy a II. r. alperes korábbi tevékenységét nem folytatja. 2016. március 1. napjától a társasház közös képviselőjét és a társasház kezelést a **P A Kft.** látja el, a korábbi munkanemeket némileg vagy jelentősen olcsóbb díjazás ellenében ellátva.

* * *

Az I. r. felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek a 2015. december 18. napján kelt „Tisztelt Lakók” elnevezésű iratban az kitételekkel megsértették jó hírnévhez és a becsület védelméhez fűződő személyiségi jogát, mert valótlanul állították, hogy:

F/I/1. az I. r. felperes nem riad vissza a társasház nyilvános gyalázásától, a közös képviselő és más tulajdonostársak rágalmazásától.

F/I/2. az I. r. felperesnek tevékenységével az a célja, hogy saját költségeit a társasházra hárítsa jogtalanul.

F/I/3. az I. r. felperes a lakóközösség tagjait zaklatja annak érdekében, hogy akaratát a tulajdonosokra kényszerítse.

F/I/4. az I. r. felperes azon kijelentése, hogy a társasházat lehet olcsóbban üzemeltetni ténylegesen valótlan, s e körben a valóságot meghamisító jelleggel speciális költségekre és szolgáltatásokra hivatkozott.

F/I/5. engedély nélkül alakították át a felperesek a teraszukat, s az utólagos helyreállítás költségét a társasházra akarják hárítani.

Az I. r. felperes kérte annak megállapítását, hogy az I. r. alperes **a 2015. december 22. napján megtartott közgyűlésen** az alábbi kijelentéseivel megsértette a jó hírnévét és becsületét:

F/II/1. az I. r. felperes erőszakos és etikátlan és emiatt nem alkalmas a számvizsgálói bizottsági tagságra.

F/II/2. az I. r. felperes jogosulatlanul tekintett be a Társasház könyvelésébe.

F/II/3. a csapadékvíz-elvezető rendszert az I. r. felperes átalakította.

F/II/4. az I. r. felperes minden szabályt felrúg, leválaszt folyosót, lefalaz parkolóhelyet, a teremgarázsban szemben megy a forgalommal, átalakítja a teraszt és a homlokzatot.

F/II/5. az I. r. felperes a terasz engedély nélküli átalakításával az alatta lévő földszinti lakásban élőket veszélyeztette.

A II. r. felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy az I. r. alperes megsértette a becsülethez és a jó hírnévhez fűződő személyiségi jogát azzal, hogy a fent említett iratokban

valótlanul állította, hogy a teraszokat engedély nélkül alakította át, illetőleg ezen teraszok utólagos helyreállításának költségeit a társasházra akarja hárítani. (F/I/5.)

Kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy az alperesek azáltal, hogy a terasz hibáit nem javították ki, a lakásuk és az iroda közel két éve ázik, illetve a teraszt használni nem tudják, megsértették az élethez, testi épséghez és a magánlakás védelméhez fűződő személyiségi jogaikat. Kérték az alperesek további jogsértő tevékenységtől történő eltiltását és elégtételadásként az általuk megfogalmazott közlemény közzétételét, valamint az alpereseket egyetemlegesen személyenkénti 500.000 forint sérelemdíjban történő marasztalását. A sérelemdíj igény körében arra utaltak, hogy mind az írásbeli jogsértés (F/I.), mind a közgyűlésen elhangzottak (F/II.) nagy nyilvánosság előtt valósultak meg, alkalmasak jó hírnevük és becsületük megsértésére.

* * *

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes a perbeli legitimáció hiányára hivatkozott, utalva arra, hogy a II. r. alperes látta el a társasház közös képviselőtét, így a felperesek által kifogásolt intézkedések, illetve nyilatkozatok is tőle származóak.

A II. r. alperes arra hivatkozott, hogy az általa megfogalmazottak egy része vélemény, ekként kifejezőmódjában nem sértő, nem aránytalanul túlzó, indokolatlanul bántó, lealázó, vagy lekicsinylő, s egyik esetben sem lépte túl a vélemény-nyilvánítás szabadságát.

A magánlakáshoz való jog megsértésével összefüggésben arra hivatkozott, hogy a beázás 2011-től fennáll, így az a későbbi közös képviselői tevékenységgel összefüggésbe nem hozható. Jogszerűen járt el, amikor nem kezdte meg a vízelvezető rendszer javítását, vagy átépítését, hanem megkísérelte a beázás eredetét tisztázni. A szakértői bizonyításra vonatkozó felajánlást megtette a felperesek felé, azonban - tekintettel annak költségvonzatára - szakértő felkéréséről a számvizsgáló bizottság hozzájárulása nélkül nem dönthetett.

Az I.-II.r. alperes viszontkeresetet terjesztett elő, mely kérték annak megállapítását, hogy **az I.r. felperes megsértette** az alábbi nyilatkozataival az I. r. alperes jó hírnevéhez és becsülethez, a II. r. alperes jó hírnevéhez fűződő személyiségi jogát:

A/1: Valótlanul állította, hogy a II.r. alperes által nyújtott szolgáltatás feleslegesen és túlzóan drága.

A/2: Valótlanul állította, hogy a II. r. alperes tévedésbe szeretné ejteni a lakóközösséget.

A/3: Valótlanul állította, hogy a II.r. alperes tíz napi könyörgés után intézkedett.

A/4: Valótlanul állította, hogy az I. r. alperes azt kérte a közös képviselőtől, hogy ha bebizonyosodik, hogy a beázás nem a lakók hibája, akkor a szakértői költséget a társasház állja, és erre elutasító választ kapott.

A/5: Azzal a tényállítással, hogy az I. r. alperes „Kiskirály”.

Kérték, hogy a bíróság tiltsa el az I. r. felperest a további jogsértéstől, kötelezze őt bocsánatkérésre, továbbá az alperesek részére személyenként 500.000 forint sérelemdíj megfizetésére.

* * *

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az alperesek megsértették a felperesek jó hírnévhez fűződő személyiségi jogát azzal, hogy valótlanul állították, miszerint az E11-12 lakásokhoz fűződő teraszok csapadékvíz elvezető rendszerét engedély nélkül átalakították, ezzel az alattuk lakókat veszélyeztették, és a helyreállítás költségeit jogosulatlanul a társasházra akarják hárítani; továbbá az I. rendű felperes jó hírnévhez fűződő személyiségi jogát a 2015. december 22-i közgyűlésen tett azon kijelentéssel, miszerint jogosulatlanul tekintett be a társasház könyvelésébe.

Az alpereseket a további jogsértéstől eltiltotta, s kötelezte az alpereseket, hogy a jogsértés tényét megállapító jogerős ítéleti rendelkezést a lakóközösség tagjai számára elérhetően tegyék közzé. Kötelezte az alpereseket, hogy az I. r. felperesnek 200.000,- (kettőszázezer) Ft, a II. r. felperesnek 100.000,- (százezer) Ft sérelemdíjat fizessenek meg.

Megállapította, hogy az I. r. felperes megsértette az alperesek jó hírnévhez fűződő személyiségi jogát azzal, hogy azt állította a II. rendű alperes által nyújtott szolgáltatás felesleges, továbbá azzal a valótlan állítással, hogy a II. rendű alperes a teraszának dugulásával kapcsolatos elhárítás érdekében időben nem intézkedett, valamint, hogy a hiba feltárásához szükséges szakértői költség viselésével kapcsolatosan ajánlattal élt az alperesekhez, akik ezt elutasították.

Az I. rendű felperest a további jogsértéstől eltiltotta. Kötelezte az I. r. felperest, hogy a történetekért az alperesekhez címzett magánlevélben fejezze ki sajnálkozását, s fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 300.000,- (háromszázezer) Ft sérelemdíjat.

A fentieket meghaladó keresetet és viszontkeresetet elutasította. A felpereseket egyetemlegesen 42.000,- (negyvenkettőezer) Ft kereseti és 18.000,-(tizennyolcezer) Ft viszontkereseti, az alpereseket egyetemlegesen 18.000,-(tizennyolcezer) Ft kereseti és 42.000,- (negyvenkettőezer) Ft viszontkereseti illeték állam javára történő megfizetésére kötelezte.

Indokolásában arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes vonatkozásában a passzív perbeli legitimáció fennáll figyelemmel arra, hogy az I. r. alperes a II. r. alperes ügyvezetője és egyedüli tulajdonosa, így a II. r. alperes megnyilatkozásaiban az I. r. alperes véleménye tükröződött.

Alaptalannak találta a felperesek **testi épség, egészséghez és magánélethez való jogának** megsértésére irányuló keresetet figyelemmel arra, hogy a vizesedés évekkel megelőzte a II. r. alperes társasház kezelővé válását.

Az ún. „bizonyíthatósági teszt” alkalmazásával a sérelmezett kitételek közül **véleménynek** tekintette a kereset és a viszontkereset szerinti fenti bontásban az alperesi levél **F/I/1.** kitételét, a közgyűlési jegyzőkönyv **F/II/1.** és - tartalma szerint - az **F/II/4.** sz. és az I.r. felperesi levél **A/5.** sz. kitételét. A becsület megsértése kapcsán utalt arra, hogy bántó, kifejezőmódjában, sértő véleménynyilvánítással, durva, megalázó kifejezés használatával egyik fél sem élt, így megsértése nem állapítható meg.

Az ezt meghaladóan sérelmezett kijelentéseket tényállításnak tekintette. A tényállítások közül **valósága miatt nem tekintette jogsértőnek** az alperesi levél **F/I/3.** sz. kitételét. Ezzel összefüggésben rámutatott, hogy nem vitás, hogy az I. r. felperes minden lakó postaládájába két alkalommal is olyan tájékoztatást jutatott el, mely azt célozta, hogy azok az ő elképzelései szerint cselekedjenek. Ezt a lakótársak egy része (**T J, V K és A Z** tanú vallomásából kitűnően) zaklatásként élte meg.

Valótlan tényállításnak tekintette az alperesi levél I/2., I/4., I/5. sz. kitételeit, illetve a közgyűlési jegyzőkönyv II/2., II/3., II/5. alatti kitételeit. Valótlannak tekintette mindazon tényállításokat, amik arra utaltak, hogy a felperesek engedély nélkül végeztek átalakítást a teraszukon (I/2., I/5., II/3., II/5.). Kiemelte, hogy 2015 júniusában, amikor a II. r. alperes a hiba kijavítását szakértői vélemény beszerzéséhez kötötte, még nem tudhatta, hogy a korábbi átalakítás milyen körülmények között történt, s ezt - iratok hiányában - társasház kezelőként sem ismerhette meg a rendelkezésére álló iratokból. 2015. szeptember végére azonban, amikor a birtokvédelmi eljárás befejeződött, már az alperesek is ismerték a jegyzői határozat tartalmát, a munkákat végző **N R** és az azt megrendelő **H I** tanúk azon vallomását, mely szerint a társasház akkori közös képviselője **H I** adott megbízást a munka elvégzésére és fizette ki azt, melyből megállapítható, hogy a munkákat tehát nem a felperesek határozták el és hajtották végre önhatalmúan, a vízelvezető rendszerhez nem nyúltak, csak a terasz burkolása köthető hozzájuk, de az is akkori közös képviselő hozzájárulásával történt. Miután az átalakítást nem a felperesek végezték, így ebből következően az alattuk lakókat sem veszélyeztethették. E valótlannak tekintett tényállítások alkalmasak a felperesek személyiségi jogainak csorbítására. A jó hírnevet sérti az, ha valakiről azt állítják, hogy illetéktelenül és engedély nélkül végez munkákat, és annak költségeit másra akarja áthárítani, illetve jogtalanul tekint be iratokba.

Az elégtételadás vonatkozásában rámutatott, hogy a felperesek által közzétenni kért közlemény perben nem álló harmadik személyre vonatkozó megállapításokat is tartalmaz, és a felperesek eljárására vonatkozó pozitív megállapítást is megfogalmaz, így túlmutat a személyiségi jogi perben tehető megállapításokon. Ezért az alpereseket arra kötelezte, hogy a jogerős ítélet jogsértés megállapítására vonatkozó rendelkezését juttassák el a lakóközösség tagjaihoz.

A sérelemdíj igény vonatkozásában rámutatott, hogy az alperesek jogsértő kijelentései a lakóközösségben azt a benyomást keltették, hogy a felperesek a közösség tagjainak rovására jogosulatlan előnyhöz kívánnak jutni. Értékelte, hogy az I. r. felperes vonatkozásában több jogsértő kijelentés történt, ez indokolja az esetében magasabb sérelemdíj összegét.

Az alperesek viszontkeresete vonatkozásában vélemény-nyilvánításnak minősítette a felperesi levél A/5. kitételét, valótlan és személyiségi jogsértő tényállításnak a levél A/1., 3. és 4. sz. alatti kitételét (pontosabban az A/1. alatti kitévelt részben valós tényállításnak). Arra hivatkozott, hogy valótlan az a kijelentés, hogy a II. r. alperes csak tíz nap könyörgés után intézkedett, s az is, hogy a II. r. alperes elutasította volna az I. r. felperes szakértői költséggel kapcsolatos ajánlatát.

Rámutatott, hogy a valótlannak tekintett állításokkal szemben arra van írásos bizonyíték, hogy a II. r. alperes ajánlatot tett és felhívta a II. r. felperest, hogy milyen adatokat szolgáltatson a szakértő kirendeléséhez, azonban a felperesektől erre válasz nem érkezett. A dugulás elhárítását a II. r. alperes fizette ki, az általa javasolt duguláselhárítót hívta ki az I. r. felperes személyes előadása szerint is, ebből az következik, hogy a II. r. alperes intézkedett, felderítette, hogy kit lehetne a probléma megoldásához hívni.

Kiemelte a felperesi levél A/1. kitétele kapcsán, hogy a felperesek által csatolt megbízási szerződés szerint a közös képviselői, könyvelési, gondnoki, parkfenntartási és takarítási munkákat vállalta a II. r. alperes, mely megegyezik a jelenlegi közös képviselő által nyújtott szolgáltatásokkal, így az nem tekinthető feleslegesnek. Valós az az állítás is, hogy a társasház üzemeltetéséhez speciális feladatok ellátására is szükség van, az különbözik az átlagos társasházak üzemeltetésétől. Való ténynek tekintette, hogy a társasházat lehet olcsóbban üzemeltetni, s hogy a II. r. alperes

szolgáltatása drága, ehhez összehasonlította a II. r. alperes és a jelenlegi kezelő a **P A Kft.** megbízási szerződéseit.

Rámutatott, hogy azon állítás, hogy a II. r. alperes nem hajlandó közös képviselői tevékenységét ellátni, feladatainak eleget tenni, alkalmas a belé vetett bizalom megingatására, a társaság jó hírnevének megsértésére. A II. r. alperest a lakótársak szemében az egyedüli tulajdonos I. r. alperes testesítette meg, így a jó hírnév sérelme rá is átháramlott.

Álláspontja szerint az I. r. felperes által írtak alkalmasak voltak az alperesekbe vetett bizalom megingatására. Az I. r. alperes oldalán értékelte, hogy az I. r. felperes részéről több ízben megnyilvánuló támadás vezetett egészségi állapota megrendüléséhez, a II. r. alperes szerződésének felbontásához, ezért úgy határozott, hogy az I.-II. r. alperes egyetemlegesen tarthat igényt a sérelemdíjra.

Arra hivatkozással mellőzte a felperesek további tanúk meghallgatására irányuló bizonyítási indítványának teljesítését, hogy annak teljesítésétől a releváns tényekre vonatkozóan eltérő tényállás megállapítása nem volt várható. **G L** igazságügyi szakértő tanúkenti meghallgatását amiatt tartotta indokolatlannak, mert a szakértői a perbeli időszakban az A3, A12 számú társasházi lakásokkal kapcsolatos problémákat, s nem a perbeli lakásokban kialakult helyzetet vizsgálta. **O M** és **K I** tanúk meghallgatását azért tartotta indokolatlannak, mert nyilatkozataikat az alperes 7/A/5-6. szám alatt már csatolta, s abból megállapítható, hogy a per tárgyát képező teraszok tekintetében csak elvi szinten tudnak nyilatkozni. **N R** a birtokháborítási eljárás során vallomást tett, azt az eljárás anyagává tette, ezen túlmenő vallomás az időmúlásra tekintettel a tanútól nem várható. **N O** és **K E** tanúk idézése pedig a felperesek által megadott címről nem vezetett eredményre.

* * *

Az elsőfokú ítélet ellen a felperesek fellebbezést, az alperesek csatlakozó fellebbezést terjesztettek elő.

A felperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását - alperesek keresetük szerinti marasztalását és a viszontkereset elutasítását - kérték, másodsorban az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság **bizonyítási indítványaikat nem teljesítette**. Az alperes tanúi közül hatot is meghallgatott, míg a felperesi tanúk közül kizárólag **Cs L** t hallgatta meg. Emiatt megghiúsult a kereset alátámasztása s az is, hogy az alperesek viszontkeresete kapcsán az alperesi állításokkal szemben ellenbizonyítással élhessenek. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az általuk csatolt társasház alapító okiratot és SzMSz-t és a DVD mellékleten becsatolt videofelvételeket is.

Sérelemzte az I. r. felperes az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint zaklatta volna a lakóközösség tagjait, állította, hogy senkire nem akarta ráerőltetni, rákényszeríteni az akarátát, az kifejezetten a lakóközösség érdekét szolgálta, hogy időt, energiát nem sajnálva a társasház fenntartására a legköltséghatékonyabb megoldást kereste. A zaklatással összefüggésben az elsőfokú bíróság csak az alperes tanúit hallgatta meg, az ellenkezőjének bizonyítására nem adott lehetőséget a felpereseknek.

Nem értékelte az elsőfokú bíróság a 2016. szeptember 30-án benyújtott 5. sorszám alatti előkészítő iratban foglaltakat, melyben jogszabályi hivatkozásokkal levezették a felperesi eljárás jogszerűségét. Álláspontja szerint ténszerű és jogos kritikával élt, mely valós problémákat rótt fel a közös képviselőnek, azzal nem sérthette meg a közös képviselő személyiségi jogait. A kifogásolt kivitelezési hibák és épületszerkezeti hiányosságok mind a társasház közös tulajdonába tartozó épületelemben következtek be, annak megjavíttatására a közös képviselő lett volna köteles.

A viszontkereset vonatkozásában rámutattak, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a PK 12. számú állásfoglalásban foglaltakkal, valamint a Legfelsőbb Bíróság 2408/2011. számú polgári elvi határozatában foglalt állandó bírói gyakorlattal is ellentétes. Az alperesekkel szembeni valótlán állítást nem tettek. Ennek bizonyítására - tanúbizonyítási indítványaik ellenére - nem biztosított az elsőfokú bíróság lehetőséget (keresetlevélben, 5. sorszám alatti előkészítő iratban, 13. sorszám alatti előkészítő iratban, a 2018. március 5. napján kelt periratban, a 2018. május 15. napján kelt elektronikus iratban bejelentett tanúk).

Azon állításaik, mely szerint a II. r. alperes nem hajlandó közös képviselői tevékenységét ellátni, feladatainak eleget tenni, alkalmasak lennének a II. r. alperes jó hírnevének megsértésére. A 24. sorszám alatti előkészítő iratokhoz csatolt számos számla és egyéb okirat helyes értelmezése mellett azonban nem juthatott volna az elsőfokú bíróság arra az álláspontra, hogy az I. r. felperes az alperesek jó hírnevét megsértette, mert a felperesi állítások ténszerűek voltak, kritikáik igazak, s ennek alapján az elsőfokú bíróságnak az alperesek viszontkeresetét el kellett volna utasítania.

Az elsőfokú bíróság a megítélt sérelemdíj összegével is indokolatlan egyenlőségjelet tett a felperesi oldalt ért sérelem és az alperesek vélt sérelme között.

* * *

Az alperesek csatlakozó fellebbezésükben kérték az elsőfokú ítélet részben történő megváltoztatásával a felperesek keresetének teljes elutasítását, és az I. r. felperes viszontkeresetük szerinti marasztalását.

Fenntartva az elsőfokú eljárás során 3. és 7. sorszám alatt benyújtott beadványaikban foglaltakat, rámutattak, hogy **iratellenes** az elsőfokú ítélet azon megállapítása, mely szerint valótlán lenne az az állítás, hogy az E11 és E12 lakásokhoz fűződő teraszok csapadékvíz-elvezető rendszerét engedély nélkül alakították át a felperesek. Az ugyanis ténykérdés, hogy a felperesek sem építési engedéllyel, sem tervekkel, illetve a társasház közgyűlése részéről hozzájárulással nem rendelkeztek ehhez. A birtokvédelmi határozatban **H I** is arról nyilatkozott, hogy az esővíz elvezető rendszer átalakítását a **felperesek végezték el**. Az is ténykérdés, hogy az átalakítás folytán veszélyeztetve voltak a felperesek alatt lakók, lakásuk többször is beázott. A helyreállítás költségét a 3. sorszám alatti irathoz csatolt levelezés szerint a felperesek megpróbálták a társasházra hárítani, de ezt a felperesek személyes nyilatkozatai is alátámasztották.

Iratellenes az elsőfokú ítélet azon megállapítása is, hogy a közgyűlésen az I. r. alperes olyan kijelentést tett, hogy az I. r. felperes **jogosulatlanul tekintett be a társasház könyvelésébe**. Az I. r. alperes nem ezt mondta, csupán azt, hogy az I. r. felperes jogosulatlanul lett számvizsgáló bizottsági tag, mert nem tulajdonos a társasházban, így megválasztása a társasházi törvény 27. §-ába ütköző volt (jegyzőkönyv 6. oldal 2. bekezdés). A kérdéses megjegyzést **M G** tulajdonostárs tette (jegyzőkönyv 7. oldal 2. bekezdés).

Rámutattak, hogy a I. r. felperes nem szakmai alapon, hanem személyeskedő módon kritizálta a II. r. alperes által előterjesztett költségvetést, s összehasonlító árajánlatot sem mutatott be. Az elsőfokú bíróság 4. oldalának utolsó bekezdésében szereplő perbeli kötelezettségvállalásra történő hivatkozás is pontatlan, mert a jelen per alperesei semmiféle fizetési kötelezettséget nem vállaltak a felperesek irányába.

A keresetben felhozottakkal szemben eljárását menthetővé teszi az, hogy csupán a lakóközösség tagjai felháborodását közvetítve és a lakók kérésének eleget téve lépett fel az I. r. felperes eljárásával szemben, mely sokakban igazoltan visszatetszést váltott ki.

Tévedett az elsőfokú bíróság a viszontkereset részbeni elutasítása kapcsán is. Törvénysértően utasította el az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet azon I. r. felperesi állítás vonatkozásában, mely szerint a II. r. alperesi szolgáltatás feleslegesen és túlzóan drága volt. Az I. r. felperes állítása ugyanis a valóságot eltorzítva mutatta be, olyan szolgáltatásokkal hasonlította össze a II. r. alperes szolgáltatását, melyek egyike sem tartalmazta az általa nyújtott szolgáltatások mindegyikét, és nem volt figyelemmel a konkrét társasház üzemeltetésének speciális jellegére sem, ezáltal alkalmas volt arra, hogy olyan benyomást keltsen a lakókban, hogy a II. r. alperes szolgáltatása indokolatlanul drága. Ezt támasztja alá az is, hogy az új közös képviselő 2016 júliusában ugyanazt az üzemeltetési költséget javasolta, mellyel ő dolgozott, a felperesek ezt észrevétel nélkül megszavazták, a társasház üzemeltetése semmivel nem lett olcsóbb. Ez igazolja azt, hogy az I. r. felperes tényállításainak célja csak az ő lejárata és közös képviselői minőségéből történő eltávolítása volt.

Az 3/A/7. alatt csatolt levél 3. oldalában többszöri „kiskirálynak” minősítésével operáló megfogalmazás indokolatlanul bántó, megalázó, lekicsinylő. Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet 6. oldalán felsorolt, a sajtóban megjelenő negatív kijelentéseket sem vette kellő súllyal figyelembe.

Különösen súlyossá teszi az I. r. felperes magatartásának megítélését, hogy a II. r. alperes lemondását követően is folytatta lejárato kampányát, amit igazol a jegyzőkönyvekben megjelölt rendőrségi és magánvádas eljárások megindítása, a ... Megyei Hírlapban megjelentek, és az interneten mai napig megtalálható honlap és riportok tartalma.

* * *

Az I. r. felperes fellebbezése a viszontkereset vonatkozásában, az alperesek csatlakozó fellebbezése a kereset vonatkozásában alapos, ezt meghaladóan a felek fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság - a kereseti kérelem és ellenkérelem korlátai között - a jogvita elbírálásához szükséges és egyben elégséges körben a tényállást feltárta, azt a jogvita releváns pontjai tekintetében helyesen állapította meg. Emiatt nem áll fenn a felperesek másodlagos fellebbezési kérelmében foglaltak szerinti - az ügy érdemi elbírálására is kiható - olyan lényeges eljárási szabálysértés, mely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozná, a bizonyítás kért továbbfejlesztése szükségtelen, így az a Pp.3.§.(4) bekezdése alapján mellőzendő.

A helyesen feltárt tényekből azonban téves jogi következtetéssel állapította meg az elsőfokú bíróság a kereset és a viszontkereset vonatkozásában a sérelmezett kijelentések személyiségi jogokat sértő jellegét, ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítélet marasztaló rendelkezéseit megváltoztatva a keresetet és a viszontkeresetet egyaránt teljes egészében elutasította és ezzel összefüggésben az elsőfokú ítélet jogi indokolását az alábbiak szerint helyesbíti.

I.

Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy helyesen hivatkoztak arra az alperesek, hogy az F/II./2. sz. kitétel nem az I. r. alperes részéről hangzott el, így azért nem felelhetnek.

Ezt meghaladó körben a peres felek között a jogvita alapvetően három kört érintett.

Egyrészt a felperesek tulajdonában, illetve használatában álló társasházi lakások **teraszának vízvezetési problémáival** összefüggésben (a csapadékvíz-elvezető rendszer közös vagy külön tulajdonba tartozása; a hiba tervezési, kivitelezési, karbantartási eredete, illetve a felperesi kivitelezési munkálatok miatt történt felmerülése; a hiba oka feltárása érdekében beszerzendő szakvélemény, illetve a kijavítás költségeinek viselése; az ennek kapcsán tett intézkedések, illetve mulasztás körében) tettek a felek nyilatkozatokat. (F/I/2., F/I/5., F/II/3., F/II/5., A/3., A/4.).

Másrészt vita alakult ki a felek között a **II. r. alperes által végzett társasház kezelői, illetve közös képviselői**, illetve az azokhoz kapcsolódó szolgáltatások **díjazásával összefüggésben**. (F/ I/4, A/1.)

Harmadrészt - e két témakörhöz kapcsolódóan - minősítették kölcsönösen a felek (az I. r. felperes és az alperesek) **a társasház tulajdonosai irányában a másik fél által kifejtett magatartást és kérdőjelezték meg a másik alkalmasságát** (F/I/1., F/I/3., F/II/1., F/II/4., , A/2., A/5.)

A sajtó-helyreigazítás érvényesülési köre és az elbírálásnál irányadó szempontok tárgyában született - de a személyiségi jogi perekben is alkalmazott - PK 12. számú állásfoglalás III. pontjában foglaltak analóg jelleggel történő alkalmazásával mindenekelőtt arra mutat rá az ítéletábra, hogy a tulajdonostárs, a társasház valamely ellenőrző szerve és a közös képviselő között kialakuló vitában tett nyilatkozatok szükségképpen kell hogy tartalmazzanak olyan tényközléseket is, melyekre vonatkozóan esetenként éppen az előzmények (a rendelkezésre álló adatok alapján állított, vagy feltételezett tények valósága vagy valótlansága) a vita tárgya a felek között. E viták hozzátartoznak a társasházi tulajdonból fakadó egymás mellett élés problémáihoz.

A következetes bírói gyakorlat szerint a más jogterületre tartozó jogvita eldöntése, sőt még annak véleményezése sem tartozik személyiségi jogi perre. A személyiségi jogi per a jogrendszerben elfoglalt helyénél, szerepénél fogva alkalmatlan a más jogterületre tartozó jogviták eldöntésére, nem szolgálhat általános vagy különleges jogorvoslati fórumként. A személyiségi jogi per bíróságának nincs jogszabályi lehetősége még a más eljárásra tartozó jogvita szakmai véleményezésére sem, mert ez a jogrendszer egyfajta - szükségtelen - megkettőződéséhez vezetne. (BDT2008.1758.; BDT2012.2679.).

A teraszok hibáinak oka, javítási költségének viselése eldöntésére polgári per hivatott, s ráadásul ilyen per - a peradatok szerint jelen jogvitával párhuzamosan folyó eljárásként - folyamatban is volt a Társasház és a felperesek között. Ezzel összefüggésben - a tárgykörből és képviseleti feladatkörből ki nem lépő közös képviselői, tulajdonostársi nyilatkozatok nem nyitnak meg újabb igényérvényesítési fórumot.

A társasházkezelő, illetve közös képviselő díjazásának vitafőuma pedig a társasház közgyűlése, esetlegesen a társasház határozata elleni jogorvoslat kapcsán indult peres eljárás. E jogvita személyiségi jogi per keretében történő eldöntésére az előzőekhez hasonlóan nincs mód, így nem értékelhető személyiségi jogi perben a díj túlzó vagy reális jellege, illetve az sem, hogy mennyiben ölel fel szükséges vagy felesleges szolgáltatást.

A közösségre tartozó kérdésekben szükségképpen az ellentétes tényállításokat felvonultató vita, ez a társasházközösség lényegéből, az abban összefogott eltérő érdekekből fakad. Magának a társasházközösségnek működési mechanizmusa is az ilyen - gyakran ellentétes - érdekeknek a formalizált összemérésén alapul. A vitás kérdésekkel összefüggő kommunikáció során szükségképpen megjelennek az ellentétes érdekek és állítások háttérében ténylegesen valótlan vagy - a bizonyítás sikertelensége miatt - annak tekinthető tényállítások. Amíg ezek a fenti - indokoltan vitatható és vitát is igénylő - tárgykörben maradnak addig nem értelmezhetőek a személyiségi jog szempontjából.

Az ítéletábra álláspontja szerint a perbeli kitételek közül vélemény-nyilvánításnak tekinthető nyilatkozatok egyik része ténybeli alappal bírt, amelyek pedig jellegüknél fogva nem voltak e szempontból vizsgálhatóak azok sem voltak indokolatlanul bántóak, megalázóak, lekicsinylőek.

Az I. r. felperes és az alperesek viszonylatában került sor egymás személyiségének, magatartásának, a közösség tagjaival szembeni eljárásnak a minősítésére. (Harmadik kör.) Ezzel a tárgykörrel és általában a vélemény-nyilvánításokkal összefüggésben kiemeli az ítéletábra, hogy miután a közös képviselő egy sajátos szabályok szerint működő közösségben betöltött tisztségéből eredően részben törvényi keretek által szabályozottan, részben a „társasház” határozatainak keretei között végzi tevékenységét, emiatt - a véleménynyilvánítás szabadsága alapján - a tevékenységével kapcsolatos ellentétes álláspontokat is viselni köteles, akkor is, ha ez az álláspont elmarasztaló értékítéletben jut kifejezésre. A közös képviselő ugyan nem közszereplő, de „közéleti szerepvállalása” következményeként **fokozott tűrési kötelezettség terheli.** (Fővárosi Ítéletábra 2.Pf.20.099/2014/5.). A közös képviselő tevékenységével kapcsolatos **vélemény-nyilvánítás** csak akkor válik jogellenesé, ha a kritika önkényes, minden ténybeli alapot nélkülöző, nem felel meg az emberi gondolkodás, ítéletalkotás elemi szabályainak, és társadalmi rendeltetésének. (Fővárosi Ítéletábra 2.Pf.20.495/2014/6.), illetve, ha formailag indokolatlanul bántó, kifejezésmódjában sértő, becsmérlő lekicsinylő. Ugyanez irányadó számvizsgáló bizottsági tagi pozíció és az ahhoz kapcsolható kitételek vonatkozásában az I. r. felperesre.

A közös képviselőt és a társasház tisztviselőit tehát a társasház ügyeinek intézésével kapcsolatos kritikák tekintetében a fentiek szerinti fokozott tűrési kötelezettség terheli. Amennyiben ez a kritika az ilyen ügyeknél megszokott szóhasználatot nem lépi túl, a tisztségviselő tevékenységére vonatkozó kritika miatt személyiségi jogsértésre alapítva eredménnyel nem kezdeményezhet pert (Fővárosi Ítéletábra Pf.32.20.476/2018/04.). A társasház gazdálkodásával kapcsolatos ügyek olyan, a szűkebb közösséget érintő események, amellyel kapcsolatosan az esetlegesen túlzó megnyilvánulások sem eredményezhetik - ha azoknak van ténybeli alapja - a jogsértés megállapítását (Fővárosi Ítéletábra Pf.32.21.058/2016/3.). Erre tekintettel az ítéletábra - az elsőfokú bírósághoz hasonlóan - még a nem vitásan túlzó A/5. alatti kitétel jogsértő jellegének megállapítására sem látott lehetőséget.

Értékelendő az is, hogy a per tárgyát képező vita - legalábbis a perben ez nem volt bizonyított - nem került ki a társasház közösséget, mint szűkebb közösséget érintő körből, s a perben kifogásolt magatartásokra is kölcsönös jelleggel került sor.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek által érvényesített, a becsület és a jó hírnév megsértésre alapított igényen túlmutató személyiségi jogi sérelmek (élet- testi épség sérelme; magánlakás védelme) nyilvánvalóan alaptalanok voltak. Ezek a perbeli tényállással inadekvát

jellegűek, még a jogilag védett tárgyakat veszélyeztető cselekményt igazoló tényállás esetén sincs lehetőség a védett jogi tárgy megsértésének megállapítására.

A fentiekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a keresetet, valamint a viszontkeresetet is teljes egészében elutasította.

Miután a pervesztesség és pernyertesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nem volt számottevő különbség, akként rendelkezett az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdés második mondata alapján, hogy mindegyik peres fél maga viseli az első és másodfokú perköltségét.

A feljegyzett kereseti, fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illeték vonatkozásában az ítéletábra az alábbiakat vette figyelembe. Az illetéktörvény 39. § (3) bekezdés b.) és c) pontja értelmében az I. r. felperes oldalán a pertárgyérték mindkét eljárési szakban és alperesenként egyaránt 600.000 forint, így a feljegyzett kereseti illeték ($2 \times 36.000 =$) 72.000 forint, a feljegyzett fellebbezési eljárési illeték ($2 \times 48.000 =$) 96.000 forint. A viszontkereseti fellebbezési illeték ugyancsak ($2 \times 48.000 =$) 96.000 forint. A II. r. felperes oldalán ugyanezen számítással 72.000 forint kereseti és 96.000 forint fellebbezési, összesen 168.000 forint illeték merült fel. Az alperesek oldalán személyenként 36.000 forint kereseti, 24.000 forint viszontkereseti csatlakozó fellebbezési illeték és 24.000 forint a keresetre eső csatlakozó fellebbezési illeték merült fel.

Az I. r. felperes fellebbezése a viszontkereset vonatkozásában, míg az alperesek fellebbezése a kereset vonatkozásában bizonyult alaposnak, ezt meghaladóan alaptalan volt. Ennek figyelembevételével az I. r. felperes 264.000 forint, a II. r. felperes 168.000 forint, míg az alperesek személyenként 84.000 forint kereseti, fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) illeték megfizetésre kötelesek a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Győr, 2018. december 6.

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Mészáros Zsolt sk.
előadó bíró

Dr. Maurer Ádám sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó