



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.412/2025/10. szám

A Debreceni Ítéltábla a Németh és Palatics Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Palatics Edit ügyvéd) által képviselt felperes neve (cím) felperesnek – a dr. Orosz Panna ügyvéd (cím) által képviselt I.r. alperes neve (cím) I. rendű, a dr. Lindtné dr. Pető Edit ügyvéd (cím) által képviselt II.r. alperes neve (cím) II. rendű, a személyesen eljár III.r. alperes neve (cím) III. rendű, a személyesen eljár IV.r. alperes neve (cím) IV. rendű, a dr. Orosz Panna ügyvéd (cím) által képviselt V.r. alperes neve (cím) V. rendű, VI.r. alperes neve (cím) VI. rendű, VII.r. alperes neve (cím) VII. rendű és VIII.r. alperes neve (cím) VIII. rendű, valamint a dr. ... kamarai jogtanácsos által képviselt IX.r. alperes neve (cím) IX. rendű alperesekkel szemben személyiségi jog megsértése és szerződés érvénytelensége miatt indított perében a Miskolci Törvényszék 13.P.20.998/2023/87. számú, 88. sorszámon kijavított ítélete ellen a felperes részéről 89. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 (tizenöt) napon belül egyetemlegesen az I., V., VI., VII. és VIII. rendű alperesek részére 620 000 (hatszázhuszezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy 1 120 000 (egymillió-egyszázhuszezer) forint fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által az ügy érdemére vonatkozóan megállapított, a másodfokú eljárás vonatkozásában jelentőséggel bíró tényállás szerint az I. rendű alperesi önkormányzatnak elővásárlási joga van minden község1 neve ingatlanra az építészeti örökség helyi védelméről szóló 6/2002. (VI.21.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján, amelynek fő célja község neve és környezete, valamint az ott található építészeti, táji, továbbá az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése.

[2] A felperes és házastársa, valamint négy gyermekük a cigány nemzetiséghez tartozik. A felperes és házastársa 2020-ban vásárolták meg a lakóhelyükül szolgáló község neve, utca, házszám szám alatti ingatlant. Az ingatlant más község1 neve ingatlanokhoz hasonlóan ingatlanközvetítő neve ingatlanközvetítő is hirdette, és a felperes rajta keresztül tekintette meg azt 2020 január végén. ingatlanközvetítő neve az egyik beszélgetésük alkalmával azt közölte a felperessel és házastársával, hogy a cigány származás kizáró feltétel az ingatlan vásárlása során, de ők „átmentek a szűrőn”. Az I. rendű alperes polgármestere, polgármester neve (a továbbiakban úgy is mint: polgármester) lemondott az I. rendű alperes elővásárlási jogáról. Ezt követően a felperes közölte vele, hogy cigány származásúak, amelyre válaszul a polgármester – tisztázva a ingatlanközvetítő neve által közölteket – tájékoztatta, hogy ez nem feltétel, faji előítéletek nélkül csak a „rossz” embereket igyekeznek kiszűrni.

[3] Az ingatlan megvásárlását, majd a felperes és családjának beköltözését követő néhány hónap elteltével a polgármester és a településen lakók nagy részének a

viszonya megromlott a felperessel, mert szerintük a felperes „összeférhetetlen személyisége” nem illeszkedett a település nyugodt, békés légkörébe. Ennek eredményeként számos hivatalos eljárás indult a polgármester, a településen lakók és a felperes között. E kifejezetten rossz, haragos viszony kialakulásának nem volt köze a felperes (és családja) cigány származásához, őket emiatt hátrányos megkülönböztetés nem érte az I. rendű alperes részéről. Ezt állapította meg az Alapvető Jogok Biztosának EBF-AJBH-33-6/2021 számú határozata is, elutasítva a felperes és házastársa egyenlő bánásmód tárgyában előterjesztett kérelmét.

[4] A felperes és családja a saját és azzal szomszédos ingatlanok igénybevétele, illetőleg megszerzésével „cigány önfenntartó gazdaságot” szerettek volna kialakítani. Ennek érdekében a felperes úgy szerezte meg a lakóingatlanával szomszédos község neve helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan használati jogát, hogy miután az I. rendű alperes 2021 augusztusában lemondott az elővásárlási jogáról a felperes házastársának barátja, felperes házastársának barátja javára – aki előzetesen azt közölte az I. rendű alperessel, hogy célja a házépítés és az odaköltözés – a telekvásárlást követően felperes házastársának barátja ezen ingatlan használatát átengedte a felperes és családja részére, akik az ingatlan elé egy táblát helyeztek ki jelezve, hogy ott cigány önfenntartó gazdaság fog létesülni. Ezt követően a polgármester és ingatlanközvetítő neve ingatlanközvetítő felkeresték felperes házastársának barátját az eredeti állapot helyreállítása érdekében, aki szerintük az adásvétel során megtévesztő nyilatkozatot tett az ingatlan hasznosítását illetően. Miután nem jutottak megállapodásra, a bíróság az I. rendű alperes ennek érdekében előterjesztett keresetét is elutasította.

[5] Az I. rendű alperes nem értett egyet azzal, hogy mezőgazdasági tevékenységet folytassanak a belterületi üres telkeken, hanem az ingatlanokat az önkormányzati rendeletben megfogalmazott célok szerint kívánta hasznosítani.

[6] Az I. rendű alperes megvásárolta a III. és a IV. rendű alperesektől a község neve helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlant, majd továbbértékesítette a VII. és a VIII. rendű alpereseknek. A felperes ezen ügylet során nem tett vételi ajánlatot.

[7] A II. rendű alperes 2021 őszén kívánta értékesíteni a község neve helyrajzi szám3 es helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlanokat 8 000 000 forintért, de a polgármester sokallotta a vételárát, ezért az I. rendű alperes nem vásárolta meg azokat. Az ingatlanokra ezt követően a felperes tett vételi ajánlatot, amelyet követően, 2022. február 19-én a felperes és a II. rendű alperes vételi szándéknyilatkozatot írtak alá. Ebben megállapodtak az ingatlanok adásvételéről, és a helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlan vételárát 2 860 000, a helyrajzi szám4. helyrajzi számú ingatlanét 3 140 000 forintban határozták meg. A vételi ajánlatot megküldték az I. rendű alperesnek, amely 2022. március 7-én kijelentette, hogy élni kíván az elővásárlási jogával. Az adásvételi szerződés ez alapján 2022. március 31-én az I. és a II. rendű alperesek között jött létre. Az I. rendű alperes a megvásárolt ingatlanokat – hogy jobban megközelíthetőek és külön is értékesíthetőek legyenek – telekalakítási eljárás során megosztotta, majd az így létrejött helyrajzi szám3/I (kivett helyi közút), helyrajzi szám3/II (kivett épület, udvar), helyrajzi szám3/III (kivett beépítetlen terület), helyrajzi szám4/I (kivett helyi közút), helyrajzi szám4/II (kivett beépítetlen terület), helyrajzi szám4/III (kivett beépítetlen terület) helyrajzi számú ingatlanok közül a helyrajzi szám3/III helyrajzi szám alatti ingatlant továbbértékesítette az V. rendű, a helyrajzi szám4/III helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant pedig a VI. rendű alperesek részére, akiknek a tulajdonjogát 2023. április 18-án jegyezték be. Az I. rendű alperes nem a felperes és családja cigány nemzetisége miatt és hogy megakadályozza a további ingatlanszerzésüket, élt az elővásárlási jogával, illetőleg az adásvételek során tanúsított magatartásával nem sértette meg a felperes személyiségi jogait. Az ingatlanvásárlások célja az ingatlanok az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelő hasznosítása, továbbértékesítése volt.

- [8] A IX. rendű alperes vezetékJogi jogosult egyes érintett ingatlanok esetében.
- [9] A felperes a keresetében „elsődlegesen” az I. és a II. rendű alperesek között a község neve helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 helyrajzi szám alatti ingatlanok, „másodlagosan” az I., valamint a III. és IV. rendű alperesek között a helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlanok vonatkozásában létrejött adásvételi szerződések semmisségének megállapítását kérte, mert az I. rendű alperes visszaélt az elővásárlási jogával. „Harmadlagosan” az I. és az V. rendű alperesek között a helyrajzi szám3/III helyrajzi szám alatti ingatlan, „negyedlegesen” az I. és a VI. rendű alperesek között a helyrajzi szám4/III helyrajzi szám alatti ingatlan, „ötödlegesen” az I., valamint a VII. és VIII. rendű alperesek között a helyrajzi szám2. helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződések semmisségének megállapítását kérte, mert az I. rendű alperes nem volt tulajdonos e szerződések megkötésének időpontjában. „Hatodlagosan” kérte annak a megállapítását, hogy az I. rendű alperes megsértette az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény (a továbbiakban: Ebktv.) 8. § b) pontját azzal, hogy cigány származása miatt élt az elővásárlási jogával, és ezzel közvetlen hátrányos megkülönböztetésben részesítette a nem cigány származásúakhoz képest. „Hetedlegesen” kérte megállapítani, hogy az I. rendű alperes megsértette a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 2:43. § c) és d) pontjaiban nevesített személyiségi jogait (személy hátrányos megkülönböztetése, becsület és jóhírnév). „Nyolcadlagosan” kérte a IX. rendű alperest kötelezni az eredeti állapot helyreállításának tűrésére. Az „elsőleges, másodlagos, harmadlagos, negyedleges és ötödleges” keresetei jogkövetkezményeiként az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását kérte az érintett alperesek vételár visszafizetésére kötelezésével együtt. A „hatodlagos és hetedleges” kereseti kérelmek jogkövetkezményeként 2 000 000 forint sérelemdíj megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Hivatkozása szerint a keresetek valódi tárgyi keresethalmazatban állnak. Az ügy érdemére vonatkozóan előadta, hogy az I. rendű alperes örökségvédelem címén diszkriminatív gyakorlatot alakított ki a cigány származásúakkal szemben, amellyel joggal való visszaélést valósít meg az egyenlő bánásmód sérelmére. Mindezek miatt nem szerezhette meg az érintett ingatlanok tulajdonjogát és érte sérelem a személyiségi jogaiban. Utalt arra is, hogy az érintett ingatlanokat megszerzők a polgármester ismerősei, akik tudomással bírtak a tulajdoni igényéről. Hivatkozása szerint az I. rendű alperes magatartását a helyiek is átvették, és őket lényegében kiközösítették.
- [10] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében kérte a keresetek elutasítását. Hivatkozása szerint nem alakított ki diszkriminatív gyakorlatot, az elővásárlási jogát nem gyakorolta visszaélésszerűen és nem sértette meg a felperes személyiségi jogait sem. Az ingatlanokat megszerzők jóhiszemű szerzőnek minősülnek, ellenben vitatta a felperes ezzel kapcsolatos jogi érdekét. Hivatkozott arra is, hogy a felperes nem a származása, hanem a magatartása miatt került konfliktusokba.
- [11] A II. rendű alperes az ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását, mert álláspontja szerint az I. rendű alperes jogszerűen élt az elővásárlási jogával.
- [12] A III. és IV. rendű alperesek nem terjesztettek elő ellenkérelmet.
- [13] Az V. és VI. rendű alperesek az ellenkérelmükben kérték a keresetek elutasítását. Hivatkozásuk szerint jóhiszemű szerzőnek minősülnek, a polgármesternek nem ismerősei, viszont a felperes nem igazolta, hogy az eredeti állapot esetleges helyreállítása esetén a teljesítőképessége fennáll.
- [14] A VII. és VIII. rendű alperesek ugyanezen érvek alapján kérték a kereset elutasítását az ellenkérelmükben.

[15] A IX. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését, amennyiben az nem érinti a vezetékJogát.

[16] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével elutasította a keresetet. A kijavított ítélete szerint kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 747 880 forint, a II. rendű alperesnek 300 000 forint, az V. és VI. rendű alpereseknek egyetemlegesen 300 000 forint, a VII. és VIII. rendű alpereseknek egyetemlegesen 100 000 forint perköltséget. Megállapította, hogy az állam visel 1 080 000 forint eljárási illetéket és 381 444 forint költséget, míg a felperes, valamint a III., IV. és IX. rendű alperesek maguk viselik a saját költségeiket.

[17] Az ítélet ügy érdemére vonatkozó indokolása szerint azt kellett eldöntenie az érdemi döntés korlátai között, hogy az érintett szerződések érvénytelenek-e azért, mert az I. rendű alperes a felperes cigány származása miatt megsértette az egyenlő bánásmód követelményét, és ez alapján jogellenesen gyakorolta az elővásárlási jogát, másrészt pedig hogy az I. rendű alperest terheli-e sérelemdíj fizetési kötelezettség. A jogvita e keretei között a felperes a kereseti kérelmei alapjaként kizárólag arra hivatkozott, hogy hátrányosan megkülönböztették a cigány származása miatt, ezért ez volt az alapja az érvénytelenségi és a személyiségi jogi kereseteknek is, ezért csak az ezzel összefüggő tényeket vizsgálhatta.

[18] Ezek közül azonban a felperes nem rendelkezett perbeli legitimációval az egyes szerződések érvénytelenségének megállapítása körében. Idézve a Ptk. 6:88. § (3) bekezdését, a bírói gyakorlatot és a jogirodalmi álláspontot, rögzítette, hogy a semmisség iránti peres eljárás indításához fűződő jogi érdek túlmutat az ügühöz kapcsolódó érdekeltségen, és ilyen esetben a szerződő feleken kívül állónak a támadott szerződésből fakadó, és érvénytelenségi keresettel restitúciós igény érvényesítésével orvosolható jogsérelmet, a helyreállítani kért eredeti állapot által érintett jogi helyzetet, jogaira és/vagy kötelezettségeire kiható érdekeltséget kell igazolnia. A felperest azonban ilyen kereset indítására jogszabály külön nem jogosítja fel, az állított jogsérelmet pedig csak úgy lehetne helyreállítani, ha a megvásárolni szándékozott ingatlanok tulajdonosává válik. Ehhez azonban nem elegendő csak arról nyilatkoznia, hogy az eredeti állapot helyreállítása esetén továbbra is meg kívánja vásárolni azokat, hanem ezt az igényét e perben keresettel kellett volna érvényesíteni, azaz kérnie, hogy a bíróság állapítsa meg a tulajdonjogát. Ilyen keresete kifejezett bírói kérdésre sem volt, amelynek hiányában nincs perbeli legitimációja. Ezért elutasította e kereseteket, minthogy más körülményeket nem kellett vizsgálnia, például a szerződő felek jó- és rosszhiszeműségét. (A helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában pedig a felperes nem igazolta a vételi szándékát sem.)

[19] A személyiségi jogi keresetek kapcsán ismertette az Ebktv. 4. § b) pontját, 7. § (1) bekezdését, valamint 8. § b) és d) pontjait, utalva arra is, hogy nem faji hovatartozás, hanem a nemzetiség szempontjából vannak a felperessel összehasonlítható helyzetben a nem cigány nemzetiségű személyek. Az Ebktv. 12. §-án alapuló igényérvényesítés körében hangsúlyozta továbbá, hogy az Ebktv. 19. § (1) és (2) bekezdései szerinti speciális bizonyítási szabályoknak megfelelően a nem vitásan cigány nemzetiségű felperes a helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlanok esetében valószínűsítette, hogy az I. rendű alperes a származása miatt élt az elővásárlási jogával, a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában azonban nem. Az előbbieket illetően ezért az I. rendű alperesnek kellett bizonyítania, hogy a felperes által valószínűsített körülmények nem álltak fenn vagy az egyenlő bánásmód követelményét megtartotta: ezzel az I. rendű alperes lényegében nemleges tény bizonyítására volt köteles.

[20] A kialakult gyakorlat alapján a rendelkezésre álló bizonyítékokat a lehető legszélesebb körben kell vizsgálni és mérlegelni ilyen esetben, amelynek megfelelően valamennyi, a felek által jogszerűen felajánlott bizonyítást felvette, azokat egyenként és

összességében is értékelte, és az ez alapján elvégzett mérlegelési tevékenység alapján jutott arra a meggyőződésre, hogy az I. rendű alperest az elővásárlási jog gyakorlása során nem a felperes cigány származása motiválta.

[21] Álláspontja szerint abból kell kiindulni, hogy az I. rendű alperes nem akadályozta meg a cigány származású felperes letelepedését. Ezzel összefüggésben a felperes azt állította, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat megtételéig az I. rendű alperes nem is tudhatott a cigány származásukról, mert csak ezután közölte azt a polgármesterrel. Amikor pedig közölték vele ezt a tényt, a polgármester, illetve az I. rendű alperes nem akadályozta meg az ingatlanszerzést, nem vonta vissza a lemondó nyilatkozatot, és a felperes tényelőadása is az volt, hogy a polgármester azt nyilatkozta, nem számít a származás, csak hogy jó emberek kerüljenek a közösségbe. A felperes hivatkozása ellenére a polgármestertől vagy más önkormányzati képviselőtől nem hangzott el olyan kijelentés, amely a cigány származást problémának tekintette volna. Még a felperes által hivatkozott hangfelvétel leiratában sem hangzik el a polgármestertől ilyen kijelentés. Ha a felperes által hangoztatott koncepció valós volna, hogy az I. rendű alperes az önkormányzati rendeletet a cigány származású emberek kiszűrésére használja, nem tudott volna tulajdonjogot szerezni a településen, hiszen az I. rendű alperes indokolás nélkül élhetett volna e jogával, mielőtt a felperes és családja odaköltöztek volna. Ennek azért van jelentősége, mert a felperes a diszkrimináción alapuló álláspontját leginkább erre alapozta. ingatlanközvetítő neve ingatlanközvetítő pedig úgy nyilatkozott, hogy az adásvétel előtt ismert volt számára a felperes és családja cigány származása, amelyből szintén a fentiekre lehet következtetni.

[22] A perben továbbá nem tártak fel olyan tényt, hogy az I. rendű alperes korábban gyakorolta volna az elővásárlási jogát cigány származású emberekkel szemben, de az a felperesi hivatkozás sem nyert bizonyítást, hogy a „vezetéknev család” a cigány származása miatt üldözték el korábban.

[23] A felek nyilatkozatait vizsgálva: egyetlen alperes sem erősítette meg, hogy a felperes cigány származása motiválta a felperest az elővásárlási joga gyakorlásában, holott a helyrajzi szám³ és helyrajzi szám⁴ helyrajzi szám alatti ingatlanok tulajdonosa meg is állapodott a felperessel az ingatanok eladásáról, azaz neki egyáltalán nem állt volna érdekében a felperes álláspontjával ellentétes nyilatkozatot tenni. A II. rendű alperes rendőrség előtt és a perben is azt nyilatkozta, neki mindegy volt, kinek adja el a telkeket, nem volt tudomása az I. rendű alperesi joggyakorlás okáról.

[24] polgármester neve, az I. rendű alperes polgármestere a telekalakítást és a továbbértékesítési célt jelölte meg az ingatlanvásárlás indokaként, és nem befolyásolta őt és a képviselő-testületet a felperes cigány származása, csak miután személyes ellentét alakult ki a felperessel, próbálja ráhúzni, hogy ő cigányellenes. A felperes által a hozzájárulása nélkül felvett hangfelvételen sem hangzik el ilyen, de valóban azt szerette volna, ha „rossz emberek” nem költöznek a településre. Tudott a felperes és családja roma származásáról. Korábban valóban nem, de a perbeli esetben azért gyakorolta az I. rendű alperes az elővásárlási jogát, mert volt erre anyagi lehetősége, a célja pedig a település falusias jellegének a megőrzése, az ingatlanok jobb megközelíthetősége, majd az ingatlanok értékesítése volt. A felperes által belterületen létrehozni kívánt önfenntartó gazdaság ugyanakkor a lakóövezetben nem értelmezhető.

[25] A tanúvallomásokat egyenként és összességében értékelve rögzítette, hogy ingatlanközvetítő neve a rendőrségi vallomásában (2022. január 17.) azt nyilatkozta, hogy a felperes ingatlanvásárlása előtt személyesen találkozott a felperessel és a feleségével, akin látta, hogy roma származású, de ebből hátrány nem érte őket, a polgármester azt nézte, hogy segítsen a négygyerekes családnak. Neki azonban a község¹ neve lakosok gyakran panaszkodtak, hogy milyen nehéz kijönni a felperesi családdal, mivel mindenkit feljelenenek

állandóan. A helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlanon pedig a felperes táblával jelezte, hogy ott önfenntartó cigány szövetkezet lesz, amelyet követően a polgármesterrel valóban felkeresték a vevőt, és közölték a férjével, hogy a felperesi családdal sok probléma van. A további (2022. július 1.) vallomásában elmondta, hogy amikor érdeklődőket vitt község1-re, a felperesek kiszaladtak az utcára és azt kiabálták egyebek mellett, hogy itt cigányok laknak, illetve több cigány fog még itt lakni, de ilyen tartalmú táblát is kihelyeztek, amely körülmények nem segítik az ingatlanok utáni érdeklődést. A tárgyaláson tett vallomásában is megerősítette, hogy tisztában volt a felperes és családja cigány származásával, amely nem jelentett gondot, az elővásárlási jogot pedig nem a romák kiszűrésére használták. A felperest és családját egy magyar származású mérnök házaspárral szemben részesítették előnyben. A felperes felesége erőltette a származás témáját, úgy érezte, ő szeretné, ha romák nem költöznének a településre. Elismerte, hogy a felperes által rögzített hangfelvételen tett olyan kijelentést, hogy a cigány származás kizáró ok, de ezt azért mondta, mert a felperesek ezt akarták hallani.

[26] Az elsőfokú bíróság részletesen ismertette tanú1, tanú2, a felperessel haragos viszonyban lévő tanú3, tanú4, a korábban a felperessel szemben eljárás alá vont tanú5, tanú6, tanú7 és a felperessel haragos viszonyban lévő tanú8 tanúvallomásait, akiknek nyilatkozatai szerint nem diszkriminálták a felperest, hanem a magatartása miatt keleteznek a konfliktusai.

[27] A per tárgyát nem képező helyrajzi szám1. helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatban történtek miatt meghallgatta tanúként felperes házastársának barátját, aki – egyebek mellett – arról számolt be, hogy tanú8 és az ingatlant eladó III.r. alperes is azt mondta neki, hogy cigánymentes falut szeretnének, ilyet azonban a polgármester nem mondott neki, de felkereste őt ingatlanközvetítő neve-al, és a férjével beszéltek, fényképeket mutattak a felperes házáról, amely félelmet keltett benne. A tanú azonban több, a tényállást e körben tisztázó kérdésre sem kívánt válaszolni. A házastársa, tanú9 vallomása szerint pedig bár a polgármester és az ingatlanos nem voltak indulatosak, de fenyegetve érezte magát azon közlésük miatt, hogy adják vissza az ingatlant, különben sírva jönnek ki a bíróságról, mert ők cigánymentes falut szeretnének. tanú10 tanú a polgármester és a felesége elmondásából tudta, hogy a felperessel mindig valamilyen gond van.

[28] A felperes házastársa, tanú11 tanúként elmondta, csak a szerződés aláírásakor találkozott ingatlanközvetítő neve-al, aki ezt megelőzően mondta, hogy ő az első szűrő, a polgármester pedig a második, a településen nem laknak cigányok, de ezt erősítette meg a község3 Polgármesteri Hivatal egyik tisztviselője is. Ők az elővásárlási jogról történt lemondás után közölték a polgármesterrel a cigány származásukat, aki azt felelte, nem probléma, csak a rossz és a jó emberek között válogat. Később történt egy incidens a felperes és a polgármester között, ami miatt hadjárat kezdődött velük szemben, amelyet úgy éltek meg, hogy a származásuk miatt diszkriminálják őket, ezért nem vásárolhattak további ingatlanokat és kerültek hátrányba egyes önkormányzati ügyekben, nem a magatartásuk miatt.

[29] Az elsőfokú bíróság azért részletezte a tanúvallomások lényegét, mert a felperes – kifejezve a bírósági eljárás iránti bizalmatlanságát – kérte a jegyzőkönyvezés folyamatos felvétel útján való rögzítését. A tanúvallomásokat értékelve, azokból kétséget kizáróan nem volt megállapítható, hogy a felperest (és családját) a cigány származása miatt hátrányos megkülönböztetés érte, ellenkezőleg: éppen azt állapította meg, hogy ilyen megkülönböztetés egyáltalán nem érte őket. Egyedül tanú9 vallotta, hogy a polgármester és ingatlanközvetítő neve azt közölte vele, hogy cigánymentes falut szeretnének, azonban a polgármester tagadta ezt, ezért egy állítás egy tagadással szemben nem igazolja e tényt. Ellenben a tanúk döntő többsége vallotta, hogy a felperes az összeférhetetlen magatartása miatt került rossz viszonyba a falu többi lakójával. A felperes házastársa pedig a közeli hozzátartozójaként és vele érdekközösségben álló személyként tette meg a vallomását,

amelyet önmagában bizonyítékként nem lehetett figyelembe venni, mindazonáltal az ő vallomásából sem lehet a diszkriminációt megállapítani, mivel csak a többi tanú vallomásával ellentétes érzésére alapozta, hogy a származásuk az oka a kialakult helyzetnek. A felperes által meghallgatni kert felperes házastársának barátja, tanú9 és a felperes házastársa egyebekben nem is válaszoltak több releváns kérdésre, ezért vallomásaik nem voltak alkalmasak a felperes állításainak igazolására és a többi tanú vallomásának cáfolatára. (tanú12 tanút nem volt szükséges meghallgatni, mert a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatos tényállás enélkül is tisztázható volt).

[30] Az okirati bizonyítékok között értékelte a felperes által becsatolt valamennyi képviselő-testületi jegyzőkönyvet, az azokban rögzített nyilatkozatok azonban szintén nem igazolnak az I. rendű alperes, a polgármester vagy a képviselő-testület részéről diszkriminációra utaló kijelentést, szándékot, motívumot vagy célt, legfeljebb csak a tanúvallomásokhoz illeszkedő azon tény derül ki belőlük, hogy a viszony feszült a település és a felperesi család között.

[31] Fontos bizonyíték ugyanakkor az Alapvető Jogok Biztosának határozata, amely elutasította a felperes és a házastársa egyenlő bánásmód megsértése tárgyában előterjesztett kérelmét, amelyben azt kifogásolták, hogy őket az ingatlanuk vásárlása során és egyéb, az I. rendű alpereshez köthető ügyekben hátrány éri a cigány származásuk miatt. Az abban foglaltak azért kiemelt jelentőségűek, mert az elsőfokú bíróság mérlegelő tevékenységétől függetlenül, részben azonos tény vonatkozásában jutott azonos következtetésre. E határozat azt is kifejtette, hogy a kérelmezők sérelmei a polgármesterhez fűződő kapcsolat megromlására vezethetők vissza, ugyanígy arra sem lehetett következtetni, hogy a helyiekkel kialakult ellenséges viszonyuk valamely védett tulajdonságukra lenne visszavezethető. Az elsőfokú bíróság egyetértett e határozat érvelésével, mivel a perbeli bizonyítékokból is erre a következtetésre lehetett jutni. A felperes és a polgármester közötti rossz viszonyt a csatolt büntetőbíróági határozatok is igazolják, e tényt a felperes házastársa is kifejtette, de a rossz viszony okaként nem a cigány származást említette. A polgármester részéről azonban csak a hivatalos eljárásában, ebbéli minőségében tett cselekményei tudhatók be az I. rendű alperesnek, a „magánemberként” tett cselekedetei nem. Tehát még ha magánemberként tett is volna – a perben nem igazolt – diszkriminatív kijelentéseket, tett volna ilyen cselekedeteket, azért nem az I. rendű alperes tartozna felelősséggel, hanem maga a polgármester.

[32] Valósnak fogadta el a felperes által becsatolt, jogsértő bizonyítási eszköznek minősülő hangfelvételek leírt változatát, amelyek azonban szintén nem az állított hátrányos megkülönböztetést igazolják, hanem hogy a magatartása és életvitele miatt alakult ki negatív közhangulat a felperessel szemben. ingatlanközvetítő neve kijelentése önmagában nem igazolja a felperes diszkriminációját, arra egyebekben elfogadható, életszerű magyarázatot is adott, ráadásul konkrétan nem is érintette a felperest és családját, hiszen ő is azt mondta, hogy a felperes és a családja átment e szűrőn, emellett az ő kinyilatkoztatásai nem tudhatóak be az I. rendű alperesnek, ő nem az önkormányzat szerve, képviselője. E kiragadott mondatra alapítva nem igazolható egyébként sem a hátrányos megkülönböztetés, hiszen a per egyéb bizonyítási anyaga azt megnyugtatóan cáfolja, így a polgármester már említett hanganyaga is, amely szerint: „ha szűrnek, nem származási alapon”. Azt pedig a felperes is elismerte, hogy a „rossz embereken” nem lehet csak a roma származású embereket érteni. tanú2 hangfelvételéből nem derül ki, hogy pontosan mire gondol, amikor visszaélésről beszél, de a felperes hátrányos megkülönböztetése sem derül ki belőle, legfeljebb hogy az I. rendű alperes szűri az ingatlanvásárlókat, amelyet lényegében a polgármester is elismert más viszonyrendszerben. hangfelvétell hanganyagából is csak az értelmezhető, hogy a felperes és családja rossz kapcsolatba került a településsel, ami miatt szeretnék, ha onnan elköltöznének

az összeférhetetlen, pereskedő, zaklató magatartásuk miatt. hangfelvétel² ingatlanközvetítő és hangfelvétel³ hanganyagából sem olvasható ki a felperest érintő diszkrimináció.

[33] Mindezek alapján a felperessel szemben kialakult negatív közhangulat oka nem a származása, hanem az összeférhetetlen magatartása, amelyet a bizonyítékok túlnyomó része alátámaszt. Az elővásárlási jog gyakorlása pedig nincs indokhoz kötve, bármely vételi ajánlattevővel szemben szabadon eldönthető, hogy az I. rendű alperes élni kíván-e e jogával. Ebben a perben csupán azt kellett bizonyítani, hogy azért élt-e e jogával, mert a felperes cigány származású, és emiatt nem akarta, hogy további ingatlan tulajdont szerezzen. Az I. rendű alperes ezzel összefüggő magyarázata ugyan elfogadható, de abban bizonyára közrejátszott a felperes és a falu lakossága között az elsősorban a felperes összeférhetetlen magatartása miatt kialakult feszült hangulat. Bár ennek pontos oka nem tisztázott, a bizonyítékok nagy része a felperes magatartása és személyisége irányában mutat, amelyet igazol a sok büntető- és egyéb eljárás. Ha az is motiválta az I. rendű alperest az elővásárlási jog gyakorlásában, hogy ne a felperes szerezze meg az ingatlanokat az összeférhetetlen magatartása miatt azért sem, hogy belterületen ne folytassanak gazdálkodást, és inkább lakóház építésére és turisztikai célt kereső vevőknek kívánja értékesíteni, azzal nem valósít meg diszkriminációt. Az I. rendű alperesnek az elővásárlási joga birtokában megvan a jogszerű lehetősége az önkormányzati rendelet célját figyelembe véve, hogy szabadon eldönthesse, hogyan akar hasznosítani egy telket a településen.

[34] Mindezek miatt elutasította a keresetet és a pereszes felperest kötelezte az azt felszámító alperesek perköltségének viselésére, míg úgy rendelkezett, hogy a költségmentessége miatt az állam viseli a kereseti illetéket, valamint a fordítási költségből és tanúdíjból álló állam által előlegezett költséget.

[35] A felperes a fellebbezésben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet részbeni, az „első-, harmad-, negyed-, hatod-, heted- és nyolcadlagos” kereseteinek megfelelő megváltoztatását, másodlagosan azok vonatkozásában az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az alperesek kötelezését az első- és másodfokú perköltségének megfizetésére. A Ptk. 6:88. § (3) bekezdésének megsértésére hivatkozva előadta, hogy megfelelően bizonyította a jogi érdekeltségét a közte és a II. rendű alperes között létrejött ingatlan adásvételi előszerződéssel, amelynek ellenére az I. rendű alperes joggal való visszaélése miatt nem szerzett tulajdonjogot. Ehhez nem kellett előterjesztenie az elsőfokú bíróság által elvárt, a tulajdonjog megszerzését célzó keresetet, mert a vételár megfizetésének hiányában egyelőre nem támaszthat ilyen igényt a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése alapján. Ezt támasztja alá a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 10. b) pontja, amely szerint harmadik személy az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását csak annyiban és olyan mértékben kérheti, amennyiben ezt a jogi érdeke ténylegesen indokolja, megalapozza. Neki továbbá egyéb nyilatkozatot azért sem kellett tennie, mert a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésében foglaltakból következően kötve van az előszerződéshez és szerződéskötési kötelezettsége van. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a Ptk. 6:108. § (1) és (3) bekezdései szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeit illetően nincs kötve a felek nyilatkozataihoz, azaz dönthetett volna arról a saját belátása szerint. Mindezek alátámasztására hivatkozott a Kúria Pfv.20.293/2018/8. számú határozatában (BH2019.6.169) foglaltakra is, amely szerint a „jogi érdek” fogalom jog által szabályozott érdekeltséget: jogszabályban biztosított jogot, érvényesíthető igényt, azaz jogszabályra hivatkozással bemutatható érdekeltséget jelent. Ennek kapcsán eljárásjogi jogsértésként a Pp. 279. § (1) bekezdésének sérelmére is hivatkozott, mert az elsőfokú bíróság kirívóan okszerűtlen következtetést vont le a feltárt tényekből. Emellett az elsőfokú ítélet [46] bekezdése iratellenesen rögzíti, hogy kizárólag a cigány származására alapította e kereseteit, ugyanis e kereseteit a joggal való visszaélésre és a jogszabályba ütköző szerződés miatti érvénytelenségre alapította, ezt pedig nem szűkítette le csupán a cigány származása miatti

hátrányos megkülönböztetésre, amely sérti a Pp. 346. § (4) bekezdését. E körülménynek azért van kiemelt jelentősége, mert az elsőfokú bíróság nem észlelte hivatalból a szerződések semmisségét amiatt, hogy a jogi érdek hiányára hivatkozással érdemben nem vizsgálta az adásvételi szerződések semmisségére irányuló kereseti kérelmeit. A Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján a szerződés semmisségét a bíróság hivatalból észleli, ezért ha arra a következtetésre is jutott, hogy nem a cigány származására tekintettel érte hátrányos megkülönböztetés, avagy az I. rendű alperes az elővásárlási jogával nem azért élt, hogy a tulajdonszerzését a származása miatt akadályozza meg, nem zárja ki, hogy a bíróság az érintett szerződések semmisségét hivatalból észlelje, mivel ha az I. rendű alperes azért gyakorolta az elővásárlási jogát, hogy bármely okból kifolyólag, de ne ő szerezzék meg az ingatlanok tulajdonjogát és nem pedig azért, amire az elővásárlási jogot előíró önkormányzati rendelet feljogosítja, a joggal való visszaélés mindenképp megvalósult, a szerződések pedig akár a Ptk. 6:95. §-a, akár a Ptk. 6:96. §-a alapján is semmissé lehetnek. Ennek alátámasztására hivatkozott az 1/2005. (VI.15.) PK véleményben és a 2/2010. (VI.28.) PK véleményben foglaltakra is. Az önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése biztosítja az I. rendű alperes számára az elővásárlási jogot a védelem alá helyezett összes belterületi ingatlanra. Mivel az 1. § (3) bekezdése szerint a helyi védelem célja község neve és környezetének, valamint az ott található építészeti, táji, valamint az épített környezettel összefüggő természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése, ebből az következik, hogy az elővásárlási jog gyakorlása minden olyan esetben joggal való visszaélést valósít meg, amikor az elővásárlási jog gyakorlása nem kifejezetten az említett védelmi célból valósul meg, így például ha az a cél, hogy ő ne szerezhessen tulajdonjogot. Ezért jöllehet a személyiségi jellegű jogsértések alapjaként a származása miatti hátrányos megkülönböztetést jelölte meg, az érvénytelenségi keresetek kapcsán az érvénytelenséget önmagában a joggal való visszaélésre alapozta. Az elsőfokú ítélet ezért sérti a Ptk. 6:88. § (1) bekezdését is, mivel a bíróság a kötelezettsége ellenére nem észlelte az általa megállapított tényállás alapján az érintett szerződések semmisségét. A „hatodlagos” és „hetedleges” kereseti kérelmek kapcsán a tanúk szerepét illetően előrebojtotta, hogy a tanúk többsége kifejezetten haragos kapcsolatban áll vele, amely nem merül ki önmagában a rossz kapcsolatban, hanem a tanúk jelentős része részt vett abban az eljárásban, amit község1-re bejegyzett személyek kezdeményeztek vele szemben 2022 szeptemberében és októberében feljelentés és közérdekű bejelentés útján. Az község2 Rendörkapitányság 05020/400/2022. bü. számon büntetőjeljárást folytatott le, amit a 2025. április 11-én kelt eljárást megszüntető határozatával zárt le. Ő az iratanyaghoz akként jutott hozzá, hogy a Miskolci Törvényszék előtt Bf.487/2024. ügyszámon van folyamatban magánvádas büntetőeljárása rágalmozás bűncselekménye miatt polgármester neve polgármesterrel és tanúl alpolgármesterrel szemben, és ebben az ügyben a Miskolci Törvényszék 2025. június 23-án elrendelte egyebek mellett az község2 Rendörkapitányságon folyamatban volt ügy iratainak beszerzését. Az erről történő tudomásszerzését követően kérte az így beérkező iratanyag részére történő megküldését, majd az község2 Rendörkapitányság 2025. július 31-én küldte meg a Miskolci Törvényszéknek az iratokat, amely 2025. augusztus 22-én kézbesítette azt a részére. Ezért csak az elsőfokú eljárást követően jutott mindez a tudomására, amely irat csatolása indokolt a másodfokú eljárásban a Pp. 323. § (2) bekezdése alapján, és annak elbírálása rá kedvezőbb határozatot eredményezhet, mivel a per eldöntése szempontjából különösen fontos a tanúvallomások bizonyító erejének mérlegelése során a tanúk elfoglultságának és szavahihetőségének vizsgálatakor, mégpedig tanúl, tanú3, tanú7, tanú13, tanú5, tanú6 és tanú8 esetében. Bármely más körülményt nem vizsgálva is szemet szúr, hogy az aláírók között nem elhanyagolható számban szerepel a polgármester családja, ami önmagában is arra enged következtetni, hogy a felperes és az I. rendű alperes törvényes képviselőjének személyes ellentéte hat ki a település életére. Nem szabad ugyanakkor figyelmen kívül hagyni

azt a tényt sem, hogy a településen élők a koruk és elsődlegesen a település mérete, infrastrukturális adottságai (főleg annak hiánya) folytán ki vannak szolgáltatva a polgármester jóindulatának. Ezért az I. rendű alperes bizonyítási kötelezettsége körébe tartozó körülményeket az elsőfokú ítélet olyan tanúk vallomása alapján tekintette bizonyítottnak, akik az I. rendű alperes törvényes képviselőjével szemben ha nem is függőségi viszonyban állnak, de mindenképpen kiszolgáltatottak, ezáltal elfogultak, míg ugyanezek a tanúk a felperessel nemhogy haragban állnak, de kifejezetten büntetőeljárást kezdeményeztek vele szemben. Az egyes tanúvallomásokat illetően előadta, hogy az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően nem lehet abból kiindulni, hogy a felperes és családja le tudtak telepedni község1-n. Ennek ugyanis nem az volt az oka, hogy a településen nem létezik cigányellenesség, hanem az, hogy az I. rendű alperes nem tudott a család cigány származásáról az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatáig. Az, hogy a tudomásszerzést követően az I. rendű alperes nem vonta vissza az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot, szintén nem azzal indokolható, hogy a településen nem létezik cigányellenesség, hanem azzal, hogy az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat visszavonása a cigány származásról való tudomásszerzést követően nyilvánvalóan nyíltan cigányellenes, ezáltal jogsértő cselekmény lett volna, amit az I. rendű alperes nem vállalhatott be. Tehát az, hogy az I. rendű alperes információ hiányában nem tudta megakadályozni a család első ingatlanvásárlását és betelepülését, éppen hogy nem kizárja, hanem megerősíti, hogy a következő alkalommal, amikor a felperes ingatlant kívánt vásárolni, a származásra vonatkozó információ birtokában, arra tekintettel már élt az elővásárlási jogával. ingatlanközvetítő neve ingatlanközvetítő a vallomását, miszerint tudott a család cigány származásáról az adásvételt megelőzően, arra alapította, hogy látta a felperes feleségén, azonban tanúll a tanúvallomásában előadta, hogy nem találkozott személyesen ingatlanközvetítő neve-al az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat kiállítását megelőzően, így ingatlanközvetítő neve tanúvallomása nyilvánvalóan nem tekinthető hitelt érdemlőnek, amellet hogy ingatlanközvetítő neve függelmi viszonyban áll az I. rendű alperessel, tanúvallomása ennek okán sem tekinthető elfogulatlanak. Az az indok pedig, hogy a peres felek egyikének nyilatkozata sem támasztotta alá a kereseteket, azért alaptalan, mert az elővásárlási jogot az I. rendű alperes gyakorolta, ennél fogva a többi alperesnek nem kellett tudnia, hogy mi az elővásárlási jog gyakorlásának (valódi) oka, így az, hogy az alperesek nem erősítették meg az I. rendű alperes motivációját, semmiképp sem értékelhető az I. rendű alperes javára. polgármester neve nyilatkozata kapcsán pedig kiemelendő, hogy maga is megerősítette, hogy az ingatlanvásárlás (a helyrajzi szám3. és helyrajzi szám4. helyrajzi számú ingatlanok) célja a továbbértékesítés volt, ekként nyilvánvalóvá tette, hogy semmiféle településképi védelem nem motiválta az I. rendű alperest, noha az elővásárlási jog gyakorlásának célja és feltétele a korábban kifejtettek szerint valamilyen településképi védelem kell, hogy legyen. Megerősítette továbbá azt is, hogy az I. rendű alperes különbséget tesz egyes emberek között, azonban polgármesterként nyilvánvalóan nem jelenthette ki, hogy származás alapján válogat, de diszkriminációként értelmezhető a jó és a rossz emberek közötti különbségtétel is egy önkormányzat részéről. ingatlanközvetítő neve tanúvallomása kapcsán visszautalt a fentiekre, és azt maga is elismerte, hogy a felperes által rögzített hangfelvételen tett olyan kijelentést, hogy a cigány származás kizáró ok. Az elsőfokú bíróságnak a tanúvallomás e részét lett volna szükséges figyelembe venni, nem pedig azt, hogy a tanú szerint ezt azért mondta, mert a felperesek ezt akarták hallani, ez utóbbi körülmény ugyanis semmivel sem alátámasztott, a tanú nyilvánvalóan saját magát és az I. rendű alperest mint lehetséges bevételi forrását védve tette meg vallomását. tanúll vallomása egyértelműen a véleményét rögzíti, nem tényeken alapul, ugyanis nem tudhatta, hogy az I. rendű alperes milyen indokkal gyakorolja az elővásárlási jogát. E tanú egyebekben már korábban is feljelentette őt zaklatás miatt még 2021-ben, de megszüntették az eljárást, mivel megállapítást nyert, hogy a felperes csupán az alpolgármesteri tevékenységét kritizálta és

lemondásra szólította fel. Ugyanígy bejelentéssel élt a Nemzeti Adatvédelmi Hatóság felé is, ahol szintén nem volt eljárás megindítására okot adó körülmény, továbbá a tanút a Kazincbarcikai Járásbíróság első fokon rágalmazás bűncselekménye miatt pénzbírságra büntette. Hangsúlyozandó, hogy míg az idős tanú haragos viszonyt ápol és aláírta az említett közérdekű bejelentést és feljelentést vele szemben, addig idős korára tekintettel az I. rendű alperesre van utalva, ezért tanúvallomása az I. rendű alperessel szemben elfogulatlanak nem tekinthető. Ha és amennyiben a tanú vallomása bizonyítékként értékelhető, akkor értékelendő az is, hogy a tanú megítélése szerint sem kizárólag településképi védelmi célok motiválták az I. rendű alperest az ingatlanok vásárlásakor. tanú2 tanúvallomása, miszerint nem tud róla, hogy az I. rendű alperes a felperes tulajdonszerzését meg akarta akadályozni, szintén nem alkalmas annak alátámasztására, hogy az elővásárlási jog gyakorlását nem a cigány származás motiválta. tanú3 nyilatkozata amellett, hogy kifejezetten is haragosnak vallotta viszonyát a felperessel, szintén nem alkalmas annak alátámasztására, hogy az elővásárlási jog gyakorlását nem a cigány származás motiválta. Vallomása szerint nincs tudomása arról, hogy az elővásárlási jogot arra használta volna az önkormányzat, hogy megakadályozza bárki tulajdonszerzését, és senki nem tett olyan kijelentést, hogy a felperes azért nem vehet újabb ingatlanokat, mert cigány, őt származása miatt nem éri hátrány. Ehelyütt is hangsúlyozta, hogy ilyen nyílt és nyilvánvaló diszkrimináción alapuló jogsértést egyértelműen nem vállalhat fel az I. rendű alperes, amelynek egyébként a tanú alpolgármesterként a tagja is. Éppen arról van szó a perben, hogy mindez burkoltan történik. Emellett tanú3 is aláírta a közérdekű bejelentést és feljelentést vele szemben, ugyanakkor alpolgármesterként nyilvánvalóan elfogult az I. rendű alperes irányában. tanú5 a vallomása szerint sincs tisztában az I. rendű alperes és a felperes kapcsolatával, ekként az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban legfeljebb a véleményét tudta kifejteni, azonban maga is aláírta a közérdekű bejelentést és feljelentést a felperessel szemben. Ezen túlmenően az elsőfokú eljárást követően jutott tudomására, hogy e tanú nyilatkozott a telex.hu internetes újságnak, amelyben azt állította, hogy tizenkét évvel ezelőtti odaköltözésükkor nagyon megnézték őket, mert a három szomszédos faluban cigányt nem vettek be. Ennek alátámasztására a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján csatolta ahu-n 2025. augusztus 15-én megjelent „cikk címe” című cikket. tanú6 tanú nem tudott arról, hogy az I. rendű alperes meg akarta akadályozni az ingatlanszerzését, ekként vallomása nem értékelhető abban a kérdésben sem, hogy a bekövetkezett akadályozásnak mi volt a motivációja, de e tanú is aláírta a közérdekű bejelentést és feljelentést vele szemben. tanú7 tanúvallomása a per eldöntése szempontjából értékelhető információt nem tartalmaz, ugyanakkor ő is aláírta a közérdekű bejelentést és feljelentést. Tanúvallomásában tanú8 amellett, hogy kifejezetten nyilatkozott a felperessel való haragos viszonyáról, csupán véleményét fejezte ki, miszerint a polgármester a felperes ingatlanvásárlásakor kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy tanult, fiatal, intelligens pár négy gyerekkel; ha hátrányosan megkülönböztette volna őket, biztosan nem ezt mondta volna róluk. A tanú vallomása szerinti ingatlanvásárlás pedig nyilvánvalóan az első ingatlanszerzés volt, tehát a tanú vallomása nemcsak, hogy nem tényeket rögzít, de nem is releváns a jogvita eldöntése szempontjából. Emellett ő is aláírta a közérdekű bejelentést és feljelentést a felperessel szemben. A helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan kapcsán történtek pedig azért bírnak jelentőséggel, mert tanú9 tanúvallomása szerint a polgármester részéről elhangzott, hogy cigánymentes falut szeretnének. Ezzel párhuzamosan tanú10 üzenetet küldött felperes házastársának barátja részére, amiben szintén arra utalt, hogy baj lesz, ha a tanú nem adja vissza az ingatlant. Ez 2021 nyarán történt, amikor a felperes és családja már község1-n lakott, tehát már 2021 nyarán is az I. rendű alperes törvényes képviselője az érintett ingatlan visszaadását követelte azért, mert megtudta, hogy azt ő használja. Ehhez hasonlóan a helyrajzi szám2. helyrajzi számú ingatlan megvásárlása is csak azután vált az I. rendű alperes számára fontossá, hogy a helyrajzi szám1. helyrajzi számú ingatlant elkezdtek

használni. Ezt követően a helyrajzi szám3. és helyrajzi szám4. helyrajzi számú ingatlanok megvásárlását az I. rendű alperes 2021 őszén visszautasította, majd amikor 2022 februárjában megtudta, hogy azokat a felperes meg kívánja vásárolni, mégis úgy döntött, hogy megvásárolja. Mindezt úgy, hogy erre nem volt pénze, amit a képviselő-testületi jegyzőkönyvben rögzítettek is. Az ingatlanok megvásárlását a falugondnoki autó értékesítéséből tudták megoldani csak, amit az elsőfokú eljárásban bizonyított. Ez alapján nehéz nem arra a következtetésre jutni, hogy az I. rendű alperes meg akarta akadályozni a tulajdonszerzését, tehát egyrészt az elővásárlási jogát visszaélészerűen gyakorolta, hogy valaki ne szerezhesse meg az ingatlan tulajdonjogát és nem azért, mert azt a településképvédelme indokolta. A jogvita tárgya kétségtől az volt ebben a körben, hogy a motiváció mögött meghúzódott-e a felperes származása miatti hátrányos megkülönböztetés. Az elsőfokú ítélet felperes házastársának barátja és tanú9 vallomásaival szemben olyan tanúk vallomásait fogadta el, akik tehát vele szinte valamennyien haragban állnak, csak a véleményüket fejezték ki az őt ért megkülönböztetés okával kapcsolatban, emellett nyilvánvaló, hogy az I. rendű alperes nyíltan nem vállalt fel diszkriminációt, illetőleg az ő magatartása nem ok, hanem következmény volt (akként tiltakozott az őt ért előítéletekkel szemben, ha cigánként kezelik, akkor láthatóvá teszi a cigány származását pl. a kimosott ruhákat a kerítésre teregeti ki, demonstrációt/tüntetést tart). A polgármester ráadásul nem tanúként nyilatkozott a perben, hanem a fél képviselőjeként, ezért az elsőfokú ítélet „egy állítással szemben egy tagadás” érvelése alaptalan, mint ahogy teljesen nyilvánvaló, hogy a polgármester mint törvényes képviselő nem tesz az általa képviselt I. rendű alperes érdekében ellentétes nyilatkozatot: ezért a tanú vallomása erősebb bizonyíték. Utalt arra is a fellebbezésben, hogy az elsőfokú ítélet egyetlen esetben sem tekinti aggályosnak a vele peres, haragos viszonyban álló tanúk vallomását, ugyanakkor a házastársa nyilatkozatának az érdekközösségre tekintettel kisebb súlyt tulajdonít. tanú9 és felperes házastársának barátja tanúvallomását ugyancsak kisebb súllyal értékelte (tulajdonképpen nem is értékelte), mivel egyes kérdésekre a folyamatban lévő büntetőeljárásra hivatkozással nem válaszoltak. Ugyanakkor a per eldöntése szempontjából kifejezetten releváns kérdésében, azaz a származás miatti megkülönböztetésben tanú9 vallomása egyértelmű és nem mellőzhető amiatt, mert más, a per eldöntése szempontjából lényegtelen kérdésekre nem válaszoltak (megjegyezte, hogy az intellektuális közokirat-hamisítás kísérlete miatt zajló büntetőeljárás időközben a tanú mint vádlott jogerős felmentésével zárult). A vallomás tartalmának tisztázása érdekében csatolták annak a leiratát. Az egyes okirati bizonyítékok értékelése körében az elsőfokú bíróság túlzott jelentőséget tulajdonított az Alapvető Jogok Biztosa határozatának, mert az kizárólag a letelepedésükkor lezajlott ingatlanvásárlást vizsgálta és annak kapcsán jutott arra a végtelenül egyszerű következtetésre, hogy nem történt hátrányos megkülönböztetés azon indoknál fogva, hogy meg tudta venni az ingatlant és be tudott költözni oda. E határozatban tehát nincsen szó a per tárgyát képező ingatlan adásvételről, olyannyira nem, hogy 2021-ben kelt. Az pedig, hogy meg tudta venni az első ingatlant, mert az I. rendű alperes nem tudott a származásáról, nem zárja ki, hogy a perbeli ingatlanvásárlás során 2022-ben diszkrimináció valósult meg. Vitatta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy az I. rendű alperes törvényes képviselőjének cselekedetei szétválaszthatók lennének magánemberként és polgármesterként tett cselekedetekre, de ez nem is releváns, mert a kereseti kérelem nem a polgármester, hanem az I. rendű alperes jogsértésének megállapítására irányul. A hangfelvételek mint bizonyítékok értékelése kapcsán az elsőfokú bíróság értékelésével szemben itt is ingatlanközvetítő neve nyilatkozatát hangsúlyozta, ami pedig a polgármester jó és rossz emberekre vonatkozó szűrőjét illeti, köztudomású, hogy Magyarországon a cigányok egyértelműen a rossz ember kategóriába tartoznak a végtelenül előítéletes közfelfogás szerint, azaz a polgármester valójában virágnyelven fogalmazta meg a szűrési szempontot és a rossz ember címke alatt valójában és elsősorban a cigányokat kell érteni. Az elővásárlási jog gyakorlásának indoka

kapcsán pedig az elsőfokú ítélet [92] bekezdése is arra a következtetésre jutott, hogy bizonyára közrejátszott az elővásárlási jog gyakorlásában, hogy a felperes és a falu lakossága között feszült hangulat alakult ki, elsősorban az ő összeférhetetlen magatartása miatt. E szerint egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlanvásárlás megakadályozása volt az I. rendű alperes elővásárlási joga gyakorlásának a célja. A már kifejtettek szerint pedig vitatja, hogy az I. rendű alperesnek, figyelemmel az önkormányzati rendelet céljára is, jogszerű lehetősége van arra, hogy szabadon eldönthesse, hogyan akar hasznosítani egy telket a településen, mivel kötve van az önkormányzati rendeletben foglalt célkitűzésekhez. A bizonyítékok értékelése pedig azért nem megalapozott, mert ingatlanközvetítő neve és tanú9 tanúvallomása is egyértelmű bizonyíték arra, hogy az I. rendű alperes a cigányokat nemkívánatos személyeknek tartja. Az elsőfokú ítélet az ő hátrányára értékelte, hogy nem bizonyítottak a cigány származásra alapított diszkriminációt, ugyanakkor a bizonyítási kötelezettség az I. rendű alperest terhelte, neki csak valószínűsítienie kellett a hátrányt. Ennek kapcsán köztudomású és az elsőfokú ítélet is utalt rá, hogy a hátrányos megkülönböztetés bizonyítása nehézkes, nyilvánvalóan ezen indok húzódik a jogalkotó szándéka mögött, amikor megfordítja a bizonyítási terhet. Megítélése szerint nem várható el az ilyen esetekben tényleges, konkrét és kézzelfogható bizonyítás, mivel tettenérhető, nyílt és egyértelmű diszkrimináció ritkán valósul meg, különösen közhatalmi szervek részéről. Éppen az ilyen bizonyítási nehézségek miatt van jelentősége minden apró részletnek és a bizonyítékok megfelelő súllyal történő értékelésének, ezzel szemben az elsőfokon eljáró bíróság a bizonyítás eredményét tulajdonképpen nem a bizonyítékokhoz, hanem ahhoz az előzetes, többször hangoztatott kiindulási pontjához igazította, hogy a hátrányos megkülönböztetés forrása a felperes magatartása volt. Fontos azonban hangsúlyozni azt is, hogy a felperes viselkedése a vele és családjával szemben a származásuk alapján a településen élők által megfogalmazott és társadalmi szinten is jelenlévő sztereotíp elképzelésekhez igazodott végül. A bizonyítási eljárás alapján két személy beszélt szűrésről, egy pedig cigányellenes törekvésről, így az elsőfokú ítélet értékelésével szemben megnyugtatóan egyáltalán nem mondható ki, hogy bár történt megkülönböztetés a hátrányára, annak oka nem a cigány származásában, hanem a magatartásában keresendő, mivel amikor ingatlanközvetítő neve cigányok szűréséről beszélt, még a származásáról sem tudott, nemhogy a viselkedéséről, a polgármester pedig tanú9-nak nem azzal indokolta az ingatlan visszakövetelését, hogy a felperes hogyan viselkedik, hanem hogy polgármesterként cigánymentes települést szeretne. Mindebből pedig nem vonható le az a következtetés, hogy az őt kétségkívül ért hátrányos megkülönböztetés csupán a viselkedésének tudható be, ebből következően az I. rendű alperes a megfelelő valószínűsítéséhez képest nem tudta bizonyítani, hogy a hátrányos megkülönböztetésnek egyáltalán nincs köze a származásához. A Pp. 323. § (2) bekezdése szerinti új bizonyítékként hivatkozott és csatolta a részéről a 2025. március 28. napján megtartott I. rendű alperesi képviselő-testületi ülésen megismert, az I. rendű alperes a 2025-2030. időszakra vonatkozó gazdasági programjának előterjesztését, melynek 5. oldalán található úgynevezett SWOT-elemzésben a település erősségei között a “kisebbségek hiánya” szerepelt. Ő a közgyűlési jegyzőkönyv 1. oldal alján olvashatóak szerint sérelmezi, hogy a tervezetben sérti az a mondat, hogy a település erőssége a kisebbségek hiánya. Mint kiderült, az új gazdasági programtervezet az előző, 2020-2025-ös időszakra szóló gazdasági programot vette át ebben (végül a “kisebbségek hiánya” szövegrész eltávolításával fogadták el a programot). Az, hogy az önkormányzati gazdasági tervekben ez szerepelt, egyértelműen alátámasztja, hogy az I. rendű alperes működésében a cigánymentesség fontos szempontnak, erősségnek minősül. Az elsőfokú ítélet mindezek miatt az Ebktv. 8. § b) pontjába ütközően állapította meg, hogy a hátrányos megkülönböztetése nem a cigány származására tekintettel történt és ezért a Ptk. 2:43. § c) és d) pontjait megsértve utasította el a személyiségi jogi jogsértésre alapított kereseteit. A tanúvallomások értékelése pedig súlyosan sérti a Pp. 279. §

(1) bekezdését, ezáltal az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül mérlegelte és ellentétes jogi következtetésre jutott, mint amilyen jogi következtetést a bizonyítékok helyes értelmezése alapján le kellett volna vonnia.

[36] Az I., V., VI., VII. és VIII. rendű alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú ítélet indokai alapján történő helybenhagyását. Hivatkozásuk szerint az elsőfokú ítélet megfelel az anyagi jogi és eljárási jogszabályoknak. Álláspontjuk szerint a perbeli legitimáció hiányára vonatkozó döntés megfelel a bírói gyakorlatnak, amellyel szemben a felperes nem bizonyította a bírói gyakorlat által megkövetelt körülményeket. A felperes továbbá az elsőfokú eljárás során semmilyen módon nem bizonyította a teljesítőképességét. A személyiségi jogi kereseteket illetően az elsőfokú ítélet indokain túl előadták, hogy a falukép megőrzése érdekében a telkek kialakítása már a felperes és családjának megérkezése előtt évekkel tervbe lett véve, ezt bizonyítja, hogy a telkek új utcanevet és házszámokat is kaptak, azzal a céllal, hogy község neve és környezetének jellegzetességét megőrizhessék. Erre az I. rendű alperes szükséges anyagi erőforrásai is rendelkezésre álltak, de ezt meghaladóan sem történt semmilyen diszkriminatív cselekmény. A felperes és családja több alkalommal is igazolható módon támogatásokhoz jutott és a közelmúltban is vásárolt zártkerti ingatlanokat a településen.

[37] A II. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását. Fenntartotta, hogy az I. rendű alperes a jogszabályi feltételeknek megfelelően gyakorolta az elővásárlási jogát, ebből következően az elsőfokú ítélet megfelel az anyagi jogi és eljárásjogi szabályoknak.

[38] A III., IV. és IX. rendű alperesek nem nyilatkoztak a másodfokú eljárásban.

[39] A fellebbezést az ítéltábla megalapozatlannak találta.

[40] Az ítéltábla fellebbezés hiányában nem érintette a „másodlagosnak” és „ötödlegesnek” nevezett, azaz a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlant érintő kereseteket elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezéseket. E vonatkozásban is rögzíti ugyanakkor az ítéltábla, hogy a jelen ítélet csak a keresetekkel és az elsőfokú ítéletben rögzítettekkel szinkronban tünteti fel a kereseteket „első- – nyolcadlagosként”, amelyek bár elnevezésükben látszólag látszólagos tárgyi keresethalmazatra utalnak [Pp. 173. § (2) bekezdés], valójában valódi tárgyi keresethalmazatot képeznek [Pp. 110. § (3) és 173. § (1) bekezdés].

[41] A fellebbezett rendelkezéseket illetően pedig az elsőfokú bíróság feltárta az ügy érdemi elbírálásához szükséges tényállást, és helytálló következtetésre jutott e keresetek megalapozatlanságát illetően. Döntésének indokaival azonban az ítéltábla csak részben értett egyet, mivel nem osztotta az érvénytelenségi keresetek körében fennálló perbeli legitimáció kapcsán kifejtetteket. Egyebekben azonban az ítéltábla az elsőfokú ítélet indokainak szükségtelen megismétlése nélkül utal az alábbiakra.

[42] Bár a felperes másodlagosan kérte az érintett keresetek körében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, az ítéltáblának elsődlegesen ebben a kérdésben kellett állást foglalnia a Pp. 383. § (1) bekezdése alapján. Ilyen okot – részben mivel az érdemi döntés helyes volt, és a kért felülbírálat alapján az elsőfokú ítélet érdemben elbírálható volt – az ítéltábla nem észlelt, de ilyen okot az elsőfokú döntés helytállóságának függvényében a fellebbezés sem jelölt meg, ezért az ítéltábla érdemben döntött a fellebbezésről.

[43] A felperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy rendelkezett aktív perbeli legitimációval az érvénytelenségi keresetek előterjesztésére. Az elsőfokú bíróság ugyanis bár helytállóan ismertette a Ptk. 6:88. § (3) bekezdése körében kialakult bírói gyakorlatot (amelyet ezért az ítéltábla szükségtelenül nem ismétel meg), nem annak megfelelően értékelte a felperes – másodfokú eljárás tárgyát képező – helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 (és azok telekalakításait követő számozású) helyrajzi szám alatti ingatlanok átruházásai

körében kötött alperesi szerződések érvénytelenségéhez fűződő jogi érdekét. E jogi érdek ugyanis nem szükségszerűen jár együtt érvénytelenségi perben előterjesztendő további keresettel.

[44] A felperes helytálló, az elsőfokú eljárásban sem vitatott hivatkozása szerint érvényes előszerződést kötött a II. rendű alperessel ezen ingatlanok átruházására. A Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerint ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja. Ez azonban nem szükségszerűen jelent perindítási kötelezettséget, mert az előszerződés elsősorban szerződéskötési kötelezettséget jelent az általa létrehozott kötelmi igény alapján. A jelen perben pedig a II. rendű alperes sem védekezett azzal, hogy az I. rendű alperessel kötött szerződés érvénytelensége esetén ne illethné meg a felperest e kötelmi igény, hanem hogy álláspontja szerint az I. rendű alperes jogszerűen gyakorolta az elővásárlási jogát. Ezért a felperesnek a per keretei mellett nem kellett az elsőfokú bíróság által hiányolt, kiváltképp tulajdonjogi keresetet előterjesztenie: egyrészt alanyi joga eleve csak a szerződés Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerinti létrehozására áll(t) fenn, másrészt az a II. rendű alperes fentiek szerinti érdemi védekezése mellett az szükségtelen volt. A felperes jogi érdeke azonban annál inkább nyilvánvaló, hogy a támadott szerződések érvénytelensége hiányában nem tudja kikényszeríteni az előszerződésből származó kötelmi igényét (főszabály szerint a II. rendű alperessel történő szerződéskötéssel, másodlagosan a szerződés bíróság általi létrehozásával), amely érdek megítélésénél (egyelőre) közömbös a felperes vitatott teljesítőképessége.

[45] Az elsőfokú bíróság ezért – bár az alább kifejtettek szerint érdemben helyesen, azonban – megalapozatlanul utasította el az érvénytelenségi kereseteket a perbeli legitimáció hiányára hivatkozással. Mivel azonban a felperes egyebek mellett a Pp. 369. § (3) bekezdés e) pontjára alapította az ítéltábla anyagi jogi felülbírálati jogkörét, nem volt akadály, hogy az ítéltábla határozzon az ezt érintő olyan kérdésekben, amelyről az elsőfokú bíróság nem határozott.

[46] Elöljáróban annak rögzítése szükséges, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során több alkalommal is hangsúlyozta mind a perfelvételi, mind az érdemi tárgyalási szakban (pl. 33. sorszámú beadvány 3. oldal, 34. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal), hogy a per tárgya a cigány származása miatt őt ért hátrányos megkülönböztetés következményeinek elhárítása, és ennek részeként hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes a joggal való visszaélés eszközékként, azaz nem örökségvédelmi célból, hanem az ő származása miatti hátrányos megkülönböztetésre használta az önkormányzati rendeletet.

[47] Emellett azonban a fellebbezésben részben helytállóan felhívtak szerint elkülönült okként hivatkozott az I. rendű alperesi joggal való visszaélés, ez alapján pedig a jogszabályba ütközés miatt fennálló érvénytelenség részeként arra is, hogy álláspontja szerint nem egyeztethető össze az elővásárlási jog (keresetlevél e bekezdésében hivatkozott „örökségvédelmi”) céljával, hogy az I. rendű alperes megosztotta a helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlanokat (keresetlevél 9. oldal, 4. sorszám alatti keresetváltoztatás 11. oldal). E nyilatkozatát annyiban pontosította (20. sorszámú válaszirat 2. és 3. oldal, 33. sorszám alatti észrevétel 1. oldal), hogy bár az önkormányzati rendelet célja a 2. § (1) bekezdése szerint a település jellegzetes karakterének megóvása, az I. rendű alperes azt követően döntött a másodfokú eljárásban is érintett telkek felosztásáról, hogy élt az örökségvédelem címén alapított elővásárlási jogával; e „felaprózás” célja, hogy az I. rendű alperes több pénzért értékesíthesse azokat, amely ezért visszaélésszerű.

[48] Amellett, hogy a felperes ez utóbbi nyilatkozatát egyébként sem keresetváltoztatásként tette meg, az ítéltábla azt is hangsúlyozza, hogy az I. rendű alperes már az írásbeli ellenkérelmében (14. sorszámú irat 7. oldal) arra hivatkozott, hogy az

önkormányzati rendelet nem csak örökségvédelmi célt szolgál, hanem annak a célját az 1. § (4) bekezdése részletesen tartalmazza. Mivel ez a hivatkozás a fellebbezésben a vonatkozásban helytállóan hivatkozottak szerint elkülönült a hátrányos megkülönböztetésre alapított igénytől, ezt illetően is a tény- és jogállítási, ezzel összefüggésben pedig a bizonyítási kötelezettség is a felperest terhelte. Minthogy az I. rendű alperes helytálló hivatkozása szerint az önkormányzati rendelet az 1. § (3) bekezdésben rögzített cél alapján a (4) bekezdés a) – d) pontjaiban 4 területen (településszerkezet, települési kép, település táji környezete, település karaktere) szabályozza a helyi területi védelem hatályát, az a felperesi hivatkozás és annak bizonyítása önmagában nem lehetett alkalmas a visszaélésszerű joggyakorlás alátámasztására, hogy az I. rendű alperes utóbb megosztotta az érintett telkeket és azokat részben eladta. A felperes által bizonyított telekalakítás és részbeni értékesítés ugyanis nem jelenti szükségszerűen, hogy az így létrejövő/létrejött (ennek részeként ugyancsak a felperes bizonyítási érdekkörében fel nem tárt, az V. és VI. rendű alperesek által tervezett felépítmények folytán kialakuló) helyzet az I. rendű alperes visszaélésszerű joggyakorlása következtében ellentétben áll az önkormányzati rendelet „örökségvédelmi” céljával.

[49] Az ítéltábla a teljesség kedvéért rögzíti, hogy a felperes ismertetett állítása szerint az I. rendű alperes az elővásárlási jog gyakorlását követően, azaz a szerződéskötéshez képest utóbb döntött a helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlanok megosztásáról és értékesítéséről. A töretlen és régóta kialakult bírói gyakorlat szerint azonban az érvénytelenség okának a szerződés megkötésekor kell fennállnia (pl. Kúria Pfv.V.21.139/2023/7. számú ítélete, BDT2025.4942.), azaz legalább az I. rendű alperes tulajdonszerzése vonatkozásában (amelynek függvényében a felperes jogi érdeke fennáll) eleve megalapozatlan volt a felperes joggal való visszaélésre [Ptk. 1:5. § (1) bekezdése] és az alapján a tilos szerződésre (Ptk. 6:95. §) alapított hivatkozása.

[50] Ezt meghaladóan pedig az elsőfokú bíróság – az alább kifejtettekre is tekintettel – részletesen és megalapozottan indokolta a személyiségi jogi keresetek kapcsán, hogy a felperest nem érte a származása alapján hátrányos megkülönböztetés, amely indokok a szerződések érvénytelensége körében is irányadóak, és amelyekre az ítéltábla itt is csak utal, szükségtelenül nem ismételi meg. Mindezek miatt pedig a felperes egyes szerződések érvénytelenségére alapított keresetei megalapozatlanok voltak.

[51] A felperes mindezek vonatkozásában alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróságnak hivatalból kellett volna észlelnie az érintett szerződések semmisségét a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján. Az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. a) pontja szerint a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. A semmisség megállapíthatósága érdekében a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat le. Ugyanígy hivatalból észlelnie kell a bíróságnak azt is, ha a szerződés nem jött létre. A b) pont szerint pedig a semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban is kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható.

[52] A fentieket szükségtelenül meg nem ismételve, a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisségi ok nem volt megállapítható a perben. Hangsúlyozni szükséges azt is, hogy bár az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott indokolása szerint az I. rendű alperesi ingatlanszerzésben „bizonyára közrejátszott”, hogy „a felperes és a falu lakossága között feszült hangulat alakult ki”, azonban az elsőfokú ítélet ezzel együtt elfogadhatónak ítélte az I. rendű alperes által az elővásárlási jog gyakorlása körében felhozott érveket is, így különösen azt, hogy a felperes azon törekvésével szemben, hogy belterületen folytasson mezőgazdasági tevékenységet,

inkább a turisztikai és lakóházépítési célokat helyezte előtérbe. Mindezek és a már rögzítettek alapján pedig – függetlenül attól, hogy a felperes sem támadta az elsőfokú ítélet ezen indokait – tényként egyértelműen megállapítható semmisségi okot az ítéltábla sem észlelt.

[53] A felperes ugyanakkor megalapozatlanul sérelmezte az elsőfokú ítélet hátrányos megkülönböztetés és a személyiségi jogsértések körében adott indokait, amelyekkel egyetértve az ítéltábla – azok szükségtelen megismétlése nélkül – csak a fellebbezésben foglaltak miatt, annak a sorrendiségét követve utal az alábbiakra.

[54] A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a Pp. 323. (véltetően 373.) § (2) bekezdése alapján figyelembe vehető a fellebbezésben megjelölt tanúk vallomásának értékelése körében, hogy vele szemben eljárást indítottak az község2 Rendőrkapitányságon. A Pp. 373. § (2) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna. A felperes azonban csak azt igazolta, hogy egy másik, általa indított büntetőeljárás részeként e határidőt követően ismerte meg ezen rendőrségi ügy iratait, azt azonban nem, hogy az község2 Rendőrkapitányság előtt az eljárás érintettjeként korábban nem volt ezzel összefüggő ismerete. Az ítéltábla emellett utal arra is, hogy ismert peradat és a felek is többször hivatkoztak rá (pl. elsőfokú ítélet indokolásának [4] bekezdése, az I. rendű alperes 14. sorszámú írásbeli ellenkérelmének 6. oldala), hogy a felperes és a településen lakók között több (egyes peradatok szerint több tízes, az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme szerint százas nagyságrendű) eljárás, ennek részeként büntetőeljárás van/volt folyamatban, amelyre tekintettel a felperes – az önhibája körében – nem volt elzárva attól, hogy akár az egyes tanúvallomások során tisztázza mindezeket. A felperes ezért „új tényként” alaptalanul kérte figyelembe venni e peradatokat a tanúvallomások értékelésénél. Az ítéltábla a teljesség kedvéért rögzíti azonban, hogy a kérelem megengedhetősége esetén az viszont önmagában is a mérlegelés részét képező peradatként szolgálna [Pp. 279. § (1) bekezdése], hogy a felperesnek több „haragosa” van és nagy számban ellenérdekelt más eljárásokban, amelyre is tekintettel – a hamis tanúzás következményeinek terhe mellett és a bizonyítékok egyenként és összességében történő értékelése mellett – nem jelenti automatikusan, hogy az érintett tanú az ilyen viszonya alapján egyben elfogult is.

[55] A felperes továbbá ennek részeként csak állította (az utólagos, illetőleg különösen az önhibán kívüli tudomásszerzést pedig semmilyen módon nem igazolva), hogy e tanúk egyben „kiszolgáltatottak” is az I. rendű alperesnek, és ezért is elfogultak. Az ítéltábla ettől függetlenül ugyancsak a teljesség kedvéért rögzíti, hogy ennek ellentmondva a felperes által is szolgáltatott több peradat szerint pl. az I. rendű alperes jegyzője is tett javaslatot képviselő-testületi döntésre a polgármester ellenében (pl. helyrajzi szám1. sorszámú irat 3. oldal).

[56] Az egyes konkrét nyilatkozatok és tanúvallomások kapcsán pedig a felperes álláspontjától eltérően az elsőfokú bíróság alappal indult ki abból, hogy az I. rendű alperes nem akadályozta meg a felperes és családja letelepedését. A felperes latolgatásával szemben, hogy az I. rendű alperes „nem vállalt be nyíltan cigányellenes cselekményt” az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat visszavonásával, az ítéltábla mindenben osztotta az elsőfokú ítélet ezen indokait is. Ennek kapcsán az ítéltábla egyrészt csak azt hangsúlyozza, hogy a fellebbezésben állítottakkal sem áll ellentétben az elsőfokú bíróság végső következtetése, mivel az I. rendű alperes polgármestere egy, a tudomása nélkül rögzített beszélgetés során, azaz egy nem „nyílt” közlésfolyam részeként sem tanúsított semmilyen formában vagy tartalommal (pl. a közlések karakterével, indulati töltetével stb.) a felperes vagy családja származását érintő hátrányos megkülönböztetést. Másrészt pedig tanú8 is arról

számolt be tanúként, hogy a polgármester a lakóhelyének megvásárlásakor kifejezetten pozitívan nyilatkozott neki a felperesről. A felperes alaptalanul érvelt e vonatkozásban azzal is, hogy a házastársa, tanúll tanúvallomása cáfolta az álláspontja szerint az I. rendű alperessel fennálló „függelmi viszonya” miatt ugyancsak elfogult ingatlanközvetítő neve arra vonatkozó vallomását, hogy számára már e beszélgetést megelőzően is ismert volt a vele történt találkozás miatt a felperes házastársának cigány származása. A felperes ugyanis a fellebbezésben maga is csak „tényszerűen” rögzítette, de [figyelemmel a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján fennálló felülbírálati korlátokra is] nem vitatta vagy cáfolta, hogy az elsőfokú bíróság kisebb súlyt tulajdonított a perben érdekelt házastársa vallomásának. Erre is figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan mérlegelte ingatlanközvetítő neve erre vonatkozó tanúvallomását.

[57] A felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értékelte az I. rendű alperes „javára”, hogy a további alperesek nem számoltak be az I. rendű alperes általa állított motivációjáról. Amellett ugyanis, hogy az elsőfokú ítélet (és a fellebbezés is) helytállóan rögzíti, hogy a hasonló tárgyú perekben a szokásosnál is nagyobb jelentősége van az egyes nyilatkozatok, bizonyítékok és peradatok minél szélesebb körű értékelésének, és figyelembe véve azt is, hogy az I. rendű alperesnek e vonatkozásban nemleges tényt kellett bizonyítania, az ítéltábla utal a Pp. már hivatkozott 279. § (1) bekezdésében foglaltakra is. E szerint a bíróság a perben jelentős tényeket a felek tényállításainak és perben tanúsított magatartásának, valamint a per tárgyalása során megismert bizonyítékoknak és egyéb peradatoknak az egybevetése, egyenként és összességében történő értékelése alapján a meggyőződése szerint állapítja meg. Azt azonban maga sem tette vitássá a fellebbezésben, hogy jöllehet a II. rendű alperes ellenkérelmet is előterjesztett az első- és a másodfokú eljárás során is, a hátrányos megkülönböztetés kérdését illetően nem állt érdekében a felperes álláspontjával ellentétes nyilatkozatot tenni. Az elsőfokú bíróság továbbá ezen alperesi nyilatkozatokat sem önmagukban, hanem a Pp. 279. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte.

[58] A fellebbezés alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes polgármestere, polgármester neve nyilatkozatának helytelen értékelésére is azzal kapcsolatban, hogy az I. rendű alperesnek milyen indokai voltak az elővásárlási jog gyakorlása során. Szükségtelenül meg nem ismételve az egyes szerződések érvénytelensége körében már rögzítetteket (különösen a felperes tény- és jogállításaira és a joggal való visszaélés hiányára vonatkozóan), azt szükséges csak hangsúlyozni, hogy (a nem bizonyítottan) a településképi védelemnek esetlegesen meg nem felelő I. rendű alperesi joggyakorlás ugyan alkalmas lehetett a felperes oldaláról az Ebktv. 19. § (1) bekezdése szerinti, a bizonyítást az I. rendű alperesre fordító valószínűsítésre, ez alapján azonban az elsőfokú bíróság mérlegelése teljes körű és megalapozott volt az e valószínűséget gyengítő/cáfoló tények és körülmények értékelése terén. Felperesi tény- és jogállítás hiányában (hiszen a vonatkozó keresetét a cigány származására alapította) pedig semmilyen jelentősége nem volt, hogy a polgármester a titokban rögzített beszélgetés során azt adta elő, hogy különbséget tesz a „jó és rossz emberek között”, különösen hogy ennek eredményeként a felperest „előnyben részesítette” (a lakóhelyül szolgáló ingatlan megvásárlásánál).

[59] ingatlanközvetítő neve tanúvallomását illetően pedig a már rögzítettek mellett ehelyütt szükséges hangsúlyozni, hogy a felperes nem igazolta, hogy „függelmi viszonyban” áll az I. rendű alperessel, azaz hogy a vele fennálló gazdasági kapcsolatán túl olyan többlétevényállási elem áll fenn, amely miatt elfogultnak tekinthető, mert saját magát és a bevételi forrását védte a vallomásával. Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte a vallomásának azon részét is, amelyben elismerte, hogy a – szintén titokban rögzített – hangfelvételen azt mondta, hogy a „cigány származás kizáró ok”. Ezen indokok ugyancsak

szükségtelen megismétlése nélkül az ítéltábla utal arra is, hogy az ő nyilatkozatai alapján az állapítható meg, hogy az, hogy – vélhetően az ingatlanközvetítői tevékenységével összefüggő attitűdből adódóan – igyekezett magát bennfentesnek feltüntetni az I. rendű alperest illetően, és magára mint első „szűrőre” hivatkozott, nem jelenti, hogy az I. rendű alperes nevében, illetőleg elvárásainak megfelelően tett nyilatkozatot a rögzített beszélgetés során. A saját vallomása mellett teljes mértékben cáfolja ezt a polgármesterrel történt, fent már értékelt felperesi megbeszélés tartalma is. E tanú ugyanakkor beszámolt arról az általa észlelt ingatlanpiaci körülményről is, hogy a felperes magatartása, amikor ráerősített a cigány identitására, nem segítette az ingatlanok iránti érdeklődés fenntartását, amely ingatlanközvetítői viszonyulása önmagában magyarázza a felvételen rögzítetteket.

[60] Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte és kellő jelentőséget tulajdonított tanú1, tanú2, tanú3, tanú5, tanú6, tanú7 és tanú8 tanúvallomásainak is. E tanúk ugyanis (azok is, akik nem állnak a felperessel „perben”, illetve haragban) lényegében egybehangzóan számoltak be a településen kialakult közhangulatról, amelynek részeseiként nem a véleményükként, hanem tényként adták elő, hogy az nem a felperessel szembeni előítélet, hanem a magatartása miatt alakult ekként. Az ítéltábla ezzel összefüggésben utal arra is, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes is azzal érvelt, hogy a kedvezőtlen közhangulat a cigány származása miatt alakult ki (helyrajzi szám4. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal), amelyet e vallomások cáfolnak.

[61] Az ítéltábla utal továbbá arra is, hogy a felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy tanú5 vallomásának értékelésénél figyelembe kell venni a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján a fellebbezésben hivatkozott újságcikkben foglaltakat. A Pp. 268. § (1) bekezdése szerint ugyanis a bizonyítási eszköznek alkalmasnak kell lennie arra, hogy igénybevétele a bíróság a perben jelentős tények megállapításához felhasználható, a mérlegelés során figyelembe vehető bizonyítékhoz juthasson. Egy újságcikk azonban nem ilyen, kiváltképp nem a tanúzás szigorú szabályai mellett rögzített nyilatkozattal szemben, különösen ha az nem is tartalmazza még a tanú nevét sem.

[62] Az elsőfokú bíróság megfelelően értékelte felperes házastársának barátja és tanú9, a helyrajzi szám1 helyrajzi számú, a felperesnek használatra átadott ingatlan tulajdonosainak vallomását is, különösen mert több, a perben jelentős tényre vonatkozóan megtagadták a vallomásukat. A felperes elsődlegesen tanú9 vallomásának tulajdonított jelentőséget, amely szerint a polgármester elmondta neki, hogy „cigánymentes” falut szeretne. Ennek azonban egyrészt logikailag is ellentmond, hogy addigra a magát cigánynak valló felperes és családja már odaköltözött község1-re, de azt alapjaiban gyengítette a házastársa, felperes házastársának barátja vallomása is. E szerint ugyanis ő (bár a polgármesterrel folytatott beszélgetésen nem vett részt) nem a polgármestertől, de nem is a házastársától, hanem másoktól hallotta, hogy cigánymentes falut szeretnének. E tanúknak a részben megtagadott válaszadások miatt hiányos és homályos vallomásai ezért ellentmondásosak is, mivel e szerint tanú9 nem tájékoztatta a házastársát (akivel a polgármester eleve beszélni szeretett volna) a felperessel kötött megállapodásuk felszámolásának valódi, kirívóan jogsértő indíttatásáról. Ezért annak a fellebbezési érvelésnek sem volt érdemi jelentősége, hogy tanú9 – bizonyító erővel nem rendelkező – tanúvallomásával szemben az I. rendű alperes képviselőjének (a polgármester) nyilatkozata áll.

[63] A felperes ehhez kapcsolódóan alaptalanul hivatkozott arra is, hogy mindezen folyamatba illeszkedően az I. rendű alperes úgy szerezte meg a helyrajzi szám3 és helyrajzi szám4 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát, hogy arra nem volt pénze, és azt végül a falugondnoki autó eladásából fedezte. Ezzel összefüggésben ugyanis maga is azt a tényállítást tette a kereset részeként (keresetlevél 6. oldal), hogy az I. rendű alperes eredetileg azért nem

kötött adásvételi szerződést a II. rendű alperessel, mert sokallotta az összesen 8 000 000 Ft vételárat. Az azonban, hogy utóbb – immáron a vételár birtokában – az eredeti vételár 75%-áért, 6 000 000 forintért mégis gyakorolta az elővásárlási jogát, sem önmagában, sem a további bizonyítékokkal együttesen mérlegelve nem arra enged következtetni, hogy erre az ügyletre a felperes cigány származása miatt került sor.

[64] A felperes alaptalanul sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság „fontos bizonyítékként” értékelte az Alapvető Jogok Biztosának határozatát. Bár a fellebbezés nem hivatkozott konkrét jogszabálysértésre, az ítéltábla utal arra, hogy a tényállás szabad megállapításának elve [Pp. 263. § (1) bekezdés] alapján az elsőfokú bíróság figyelembe vehette e határozatot is. Ahogy azonban az ítéletében maga is arra utalt, nem ahhoz kötve [Pp. 263. § (2) bekezdése], hanem önálló mérlegelés alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felperest nem érte hátrányos megkülönböztetés. A felperes ennek kapcsán arra részben utalt helytállóan, hogy a két eljárás (amelyek közül az előbbiben a felperes még nem is vallotta magát cigány származásúnak) eltérő ténybeli alapokon nyugodott, mivel a másik eljárásban is hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes az elővásárlási joga révén szűri ki a cigány származásúakat, de emellett több más, diszkriminatívnek vélt I. rendű alperesi magatartásra is utalt (14/A/4. sorszám alatt csatolt határozat). Azonban ettől függetlenül a már hivatkozott széleskörű bizonyítékmérlegelés részeként az is peradat, hogy a felperes – nem vitásan – indított már megalapozatlan eljárást az általa vélt hátrányos megkülönböztetés miatt. A felperes továbbá az elsőfokú ítélet indokolásának fellebbezéssel nem érintett [81] bekezdése szerint – miután többször megsértette az eljárás rendjét – bizalmatlanságát fejezte ki az elsőfokú eljárással szemben is. Miután pedig a Pp. már idézett 279. § (1) bekezdése szerint a bíróság a fél perben tanúsított magatartását is egybeveti az eljárás egyéb adataival, az ítéltábla e körülményt is értékelte, mégpedig annak a részeként, hogy a felperes tévesen indult ki abból, hogy a származása volt a motivációja az állított I. rendű alperesi magatartásoknak.

[65] Az ítéltábla továbbá – ugyancsak a Pp. 370. § (1) bekezdése szabta korlátok mellett – utal arra is, hogy a felperes csupán vitatta, de – minthogy álláspontja szerint közömbös – érdemben nem cáfolta, illetőleg nem fejtett ki jogi érvelést az elsőfokú ítélet azon megállapításával szemben, hogy a polgármester mely magatartása tudható be az I. rendű alperesnek, ezért az ítéltábla e vonatkozásban nem bírálhatta felül az elsőfokú ítéletet.

[66] A hangfelvételeket illetően az ítéltábla egyrészt szükségtelenül nem ismétli meg a már kifejtetteket, másrészt azonban utal arra, hogy még ha szociológiai tény is, hogy a társadalom egy része előítéletes, nem köztudomású, hogy „Magyarországon a cigányok egyértelműen a rossz ember kategóriába tartoznak”. A felperes e hivatkozásával szemben ezért az ítéltábla – ahogy az elsőfokú bíróság sem – nem adott ilyen tájékoztatást [Pp. 266. § (4) és 373. § (5) bekezdései].

[67] Az elővásárlási jog gyakorlásának vélt indokával szemben az ítéltábla ugyancsak visszaüt a már kifejtettekre, és a fellebbezésben foglaltak miatt hangsúlyozza csak, hogy az elsőfokú ítélet indokolásának [93] bekezdése nem (csupán) azt rögzíti, hogy az I. rendű alperes szabadon gyakorolhatja az elővásárlási jogát, hanem hogy az önkormányzati rendelet céljára is figyelemmel.

[68] Az ítéltábla a fellebbezés bizonyítékok értékelését támadó kitételei körében sem ismétli meg a fentieket. Hangsúlyozza ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság nem a felperes terhére értékelte a bizonyítatlanság következményeit, hanem a túlnyomórészt egy irányba mutató nyilatkozatokat, peradatokat és bizonyítékokat értékelte olyanként, amely alapján megalapozottan volt megállapítható, mint bizonyított tény, hogy az I. rendű alperes állított magatartásai nem voltak jogsértőek.

[69] A felperes ugyancsak a Pp. 323. (véltetően 373.) § (2) bekezdésében foglaltak ellenére hivatkozott arra, hogy a 2025. március 28-i képviseelő-testületi ülésen általa megismert ügynevezett SWOT-elemzés milyen kitételt rögzít. A már idézettekkel ellentétben ugyanis a felperes e tényről nem az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás 2025. június 16-i berekesztését követően, hanem a fellebbezésben is írtak szerint 2025. március 28-án szerzett tudomást. Az ítéltábla ezért e vonatkozásban sem találta megengedhetőnek a felperes hivatkozását.

[70] Az ítéltábla a kifejtett okokból helybenhagyta az elsőfokú ítélet támadott részét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján.

[71] A felperes pervesztes lett a másodfokú eljárás során is, ezért köteles a másodfokú perköltséget felszámító alperesek perköltségének viselésére a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján. A II. rendű alperes az elsőfokú eljárásban becsatolt költségjegyzékre és ügyvédi megbízási szerződésre hivatkozva kérte a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Mivel azonban az elsőfokú bíróság már az annak megfelelő 300 000 forint (elsőfokú) perköltség megfizetésére kötelezte a felperest, az ítéltábla a Pp. 82. § (3) bekezdése alapján mellőzte a felperes további II. rendű alperesi perköltségben való marasztalását. Az I., V., VI., VII. és VIII. rendű alperesek a jogi képviseletükkel felmerült másodfokú perköltséget a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII. 9.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) (helyesen b)) pontja alapján számították fel, ezért az ítéltábla ennek megfelelően kötelezte a felperest a perköltségük viselésére.

[72] A meg nem fizetett fellebbezési illeték a felperes személyes költségmentesség miatt a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján marad az állam terhén.

Debrecen, 2025. október 30.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Árok Krisztián s.k. előadó bíró, Dr. Gárdosi Judit s.k. bíró