

ILLÉS SÁNDOR – TÓTH JUDIT

## A jogi földrajzról egy belső vándorlási példán keresztül<sup>1</sup>

### *A Look at Legal Geography through an Example of Internal Migration*

•

## SZERZŐK:

ILLÉS SÁNDOR, független kutató, Idősödünk Kft.,  
dr.illes.sandor@gmail.com, ORCID: 0000-0001-9436-8719

TÓTH JUDIT, egyetemi docens, Szegedi Tudományegyetem, Állam-és  
Jogtudományi Kar, Közjogi Intézet, skula@juris.u-szeged.hu,  
ORCID: 0000-0001-5236-0436

JEL kód: K1, H83

**Kulcsszavak:** regionális tudomány • földrajztudomány • területi hatály a jogban  
• jogi földrajz • vándorlás • fenntartható településfejlesztés

**Absztrakt:** A tiszta elméleti jogi földrajz csekély hagyományokkal rendelkező ága volt a magyar humán geográfiának. A regionális tudomány születése változást hozott a területfejlesztési és településrendezési kérdéskörök kiemelésével. Ugyanakkor a jogi gondolkodásnak sokkal kisebb hatása volt a területi tudományokra, mint a közgazdaságtudománynak, statisztikának, vagy szociológiának. A „területi hatály” fogalma azonban látványosan összekapcsolja ezen diszciplínákat. Összefüggérendszerük horizontálisan és vertikálisan is értelmezhetők az emberek és a normák világára. Nem véletlen, hogy a jogi földrajz (legal geography) nemzetközi léptékben, figyelemre méltó módon fejlődött az utóbbi évtizedben. Néhány sajátosságot a tanulmányban megemlítünk. Ugyanakkor Magyarországon nem csak elméleti, hanem alkalmazott jogi példával is illusztrálható, hogy a belső vándorlást miként befolyásolhatja egy-egy jogszabály, ami egyben a két tudományterület jövőbeli kooperációs útját is kijelölheti a migráció terepén. A tanulmányban egy aktuális magyarországi példát vizsgálunk: a „települési önzazonossági törvény” potenciális területi hatásait próbáljuk meghatározni, a vándorlás-kutatás nézőpontjaiból kiindulva.

## AUTHORS:

SÁNDOR ILLÉS, Independent Researcher, Idősödünk Kft., dr.illes.sandor@gmail.com, ORCID: 0000-0001-9436-8719

JUDIT TÓTH, Associate Professor, University of Szeged, Faculty of Law, Institute of Public Law, skula@juris.u-szeged.hu, ORCID: 0000-0001-5236-0436

## JEL code: K1, H83

**Keywords:** regional science • geography • territorial scope of law • legal geography  
• migration • sustainable settlement development

**Abstract:** Pure theoretical legal geography was a branch of Hungarian human geography with little tradition. The birth of regional science brought about change by emphasizing issues of regional development and urban planning. At the same time, legal thinking had a much smaller impact on regional sciences than economics, statistics, and sociology. However, the concept of “territorial scope” spectacularly links these disciplines. Their interrelationships can be interpreted horizontally and vertically in the world of people and norms. It is no coincidence that legal geography has developed remarkably on an international scale in the last decade. We highlight some of its characteristics in this study. At the same time, in Hungary, it can be illustrated not only with theoretical but also with applied legal example how internal migration can be influenced by a particular piece of legislation, which may also chart the course for future cooperation between the two disciplines in the field of migration. In this study, we use a current example from Hungary: we attempt to determine the potential territorial effects of the “self-identity law for settlements/municipals” from the perspective of migration research.

## BEVEZETÉS

Első megközelítésben a jogi földrajz klasszikus interdiszciplináris tudományterület, ahol a jogi és a területi fejlődés találkozási pontjaitól a kölcsönhatásokig sajátos témák tanulmányozhatók. A spektrum egyik végén a jogszabályok betűje és szelleme akár fizikai térbeli folyamatokat generálhat. Másik végén a valóságban zajló parttalan területi folyamatok mederbe terelése válhat szükségessé, a szokásoktól kezdve a normákon át a formális jogszabályokig. Egyik oldalnak sincs lineáris, időbeni elsőbbsége a másikkal szemben a valóságban. Nyilván egymás mellett, de egymástól nem függetlenül zajlanak.

Írásunk elméleti kitekintésében, az 1980-as évtizedtől azonosítható jogi földrajzi kutatási irányzatokat, törekvéseket tekintjük át az angolszász szakirodalom tükrében. Rávilágítunk arra, hogy néha szinte a semmiből teremtett „innováció”, – elegánsabban fogalmazva – gondolati szikra is befolyásolhatja a jogi földrajz közeljövőjét. Itt Luke Bennett és Antonia Layard (2015) által alkotott „területi nyomozó” (spatial detective) metaforából származó karaktertípusra utalunk elsősorban.

Kezdetektől fogva a vándorlás kérdésköre specifikus tárgyaként szolgált a kritikai jogi földrajz születésénél. A menekültek és illegális migránsok kerültek a fókuszba, kizárólag a nemzetközi vándorlással kapcsolatban (Varsanyi, 2008). Azóta kiderült, hogy akadnak országon belüli menekültek is, továbbá a belső vándorlás is válhat jogszerűtlenné. Ez utóbbi téma kapcsán vizsgáljuk meg a magyar jogalkotási folyamatok unikumát, nevezetesen az önazonossági törvény és végrehajtási rendelete következtében születő önkormányzati rendeleteket 2025. október 15-tel bezárólag. Dokumentumelemzés és médiafigyelés alapján nyomon követtük a jogszabályok előzményeit, születésük körülményeit, a jogalkotói szándékokat és azokkal kapcsolatos társadalmi vélekedéseket. Majd a mennyiségi elemzésünkben egy hagyományos jogi földrajzi témára, az ingatlanokra (ingatlanforgalomra) koncentrálnak a látszat és valóság megkülönböztetése érdekében. Lényegi kérdés, hogy mekkora szerepe van a potenciális pénzmozgásoknak, ezért erre is kitérünk. Az eltelt idő rövidsége még nem teszi lehetővé valamennyi hatás számbavételét, de néhány következtetésre a már kirajzolódó hatások miatt van lehetőség. Valamint esély nyílik a jövőbeli kutatási kérdések megfogalmazására. Ebben a tanulmányban elsősorban a migráció kutatásának szempontjából kínálhatunk egyfajta értelmezési keretet.

## A JOGI FÖLDRAJZ KIALAKULÁSA

Témánk tárgyalását, sajnos, nem tudjuk azzal a formulával kezdeni, hogy „már az ókori görögök...”. A legelfogultabb jogászok is csak a felvilágosodás korszakáig tudnak visszamenni, Montesquieu (1750) gondolatfolyamáig, a törvények szelleméig. Nagy időbeli ugrással, a leíró regionális földrajzi irányzathoz is sorolható műhöz jutunk el. John H. Wigmore (1928) tipizálta a jogrendszerek fejlődését globális léptékben. Ahogyan a szerző írja összehasonlító jogi műve hatályáról: „A tizenhat főbb jogrendszer, a múlté és a jelené, képezi a témát: egyiptomi, mezopotámiai, héber, kínai, hindu, görög, római, japán, mohamedán, kelta, szláv, germán, tengeri, egyházi, román, anglikán.” (Wigmore, 1928, I/11.) Majd az 1980-90-es évektől fogva, szerteágazó tematikával jelenik meg az elnevezés, interdiszciplinárisnak tetsző, de a gyakorlatban még inkább multidiszciplináris tudományterületként: „legal geography”.

A jog és a földrajz autonóm gondolati alapvetéseinek szintetizálására történtek kísérletek. Ezek legígéretesebb eredménye a „nomoszféra” fogalma, „amely pontosan ezt a komplex, több helyszínen és több szinten megjelenő, jog, tér és hatalom összefonódását jelenti” David Delaney megközelítésében (Delaney, 2010). Ezt egyszerű összefésülésnek minősítik,<sup>2</sup> és a fő kutatási módszerekben sincs újdonság, hiszen a kvalitatív technikák előtérbe helyezése történt meg, a dokumentumelemzést és a terepmunkát kiemelve (Griffith et al., 2023). Ezért fontos kísérletet tenni a megcsontosodott módszertan kiterjesztésére megfelelő nagyságú esetszám<sup>3</sup> esetén. Így formabontó módon, a legelemibb kvantitatív módszerek alkalmazásával is tudományos igényességű eredményekhez lehet eljutni a jogi földrajzban.

A tiszta elméleti jogi földrajz csekély hagyományokkal bíró ága volt a magyar geográfának, miközben hihetetlenül sok humánföldrajzi ág született meg (gazdasági, társadalmi, politikai, népességi, települési, etnikai [Tóth, 2012]). A jogi jellegű földrajz művelése sok okból, főleg az alkalmazott területfejlesztésre és településrendezésre (Bartke, 1995), a gya-

korlati kérdésekre, kihívásokra korlátozódott az 1960-as évektől napjainkig. Az 1988-90-es rendszerváltás deklaráltan jogállamot (választási demokrácia) teremtett, amely új kereteket adott a kutatáshoz, ám még a professzionális választási és politikai földrajz megjelenésére ilyen szempontból a 2000-es évek elején felbukkanó választási atlasztól (Hubai, 2001) elindulva, még a 2020-es évekig kellett várni a kiteljesedésére (Kovalcsik – Bódi, 2024; Kovalcsik – Bódi, 2025). Talán nem túlzás kijelenteni, hogy a jog elméleti alapvetéseinek és alkalmazott módszertanának sokkal kisebb hatása volt az emberföldrajzra, mint a közgazdaságtudománynak, statisztikának, demográfiának, szociológiának, politológiának... Ugyanakkor az eredendően jogi „területi hatály” fogalma látványosan kapcsolja össze a diszciplinákat, horizontálisan és vertikálisan is értelmezhetően, az emberek és a normák világában. Zárójelben jegyezzük meg, hogy a tértudományok „határ” fogalma szolgáltat némi analógiát a területi hatály dogmájához (Nemes Nagy, 2009; Zsótér, 2017).

## A VÁNDORLÁS JOGA ÉS TERÜLETISÉGE

Az emberek világában zajló belső mozgások és a külső mozgások, az egyén szabad akaratából származó helyzetváltoztatás szabadsága egyfajta univerzális jogként (természetjogként) is felfoghatók. Ugyanakkor a szabad mozgás befolyásolására, korlátozására mind az egyének, mind a csoportok akár jogszerűen is törekedhetnek. Tehát az országhatáron átnyúló mobilitás világszintű keretében általában olyan migrációt meghatározó határt alkalmaznak, amely megkülönbözteti a belső migrációt a nemzetközi migrációtól. Gyakorlatilag minden ilyen esetben a migráció azonosítása azon alapul, hogy az adott személy egy meghatározott időintervallum alatt megváltoztatta szokásos lakóhelyét, ami a földrajzi mobilitás demográfiai eseményének általános fogalma (White, 2017). A jogtörténeti visszatekintés igazolhatja, hogy az állami migrációs kontroll kezdettől jelen volt, ám mára eszközrendszerre, hatóköre hatalmasra duzzadt.

Az egyén migrációja elé akadályokat gördít saját személyes akarata, sorsa, valamint mások döntése is. Talán meglepő, hogy a túlnyomórészt egyéni akarat folyományaként adódó migrációt sokkal kevesebben választják, mint a vándorbottal és vándortarisznyával élést. Egy adott évben, adott országban sokkal több a helyben maradó, mint a belföldi és még inkább nemzetközi vándor. Magyarországon például egy ember átlagosan 3-4 alkalommal vándorol (költözködik, telepszik le) országon belül. Globális léptékben mindössze az emberi populáció kevesebb, mint 5%-a a nemzetközi vándor, aki tehát országhatárokat átlépve mozog. Mégis erre a törpe minoritásra nagyságrendekkel nagyobb mennyiségű joganyag születik, mint az adott tér folyamatos használatára, a helyben élés szabályozására. A kapitalizálódással egyenes arányban nőtt a nemzetközi vándorlásokra vonatkozó szabályok földrajzi, mennyiségi és tartalmi köre (Gellérné Lukács – Gyulavári, 2025), messze meghaladva a belföldi vándorlásra vonatkozókat. Másfelől, az emberi jogi katalógusba bekerült jog miatt is az államok egyre kevesebb formális akadályt gördítenek a polgárok belső vándorlása elé, mely a migráció gyakoriságát, mérhetőségét és jogi tapasztalatát egyszerre növelte meg.

Ugyanakkor a vándorlás bipoláris folyamat, ami egyszerre érinti a küldő és fogadó területet és azok népességét. Szinte rendszerfüggetlennek tekinthető, hogy a településekre beköltözések szabályozása gyakoribb, mint a kiköltözéseké. Így volt ez Magyarországon is.

Az 1950-60-as években a Budapestre beköltözést korlátozták, majd 2025-ig szinte teljesen szabad volt az országon belüli lakóhely-változtatás. Ezért is vártalanul ért sokakat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hötv.) és a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokat tartalmazó 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet. Az ezekben szereplő felhatalmazás alapján sorra születtek a helyi önkormányzati rendeletek (a vizsgálatunk idején, 2025. október 15-ig mintegy száz).

## HAZAI PÉLDA A JOG ÉS BELSŐ VÁNDORLÁS HATÁRTERÜLETÉRŐL

Az alaptörvényi módosítás alapján fogadták el a 2025. évi XLVIII. törvényt, amely a helyi közösségek önazonosságának megőrzését célozza a településeken a külső hatásokkal szemben 2025. július 1-jétől.

A törvény megfogalmazásában az identitás „a közösség társadalmi berendezkedésének, életmódjának, hagyományainak és szokásainak, valamint a település karakterének” a kifejeződése, és ezzel alaptörvényi szintre emelték a helyi önazonossághoz való jogot. A település közössége megakadályozhatja a település lakosságszámának nem kívánt növekedését, valamint felléphet a település nem kívánt társadalmi fejlődési irányával szemben. Helyi közügy annak meghatározása, hogy a településre kik és milyen feltételekkel települhetnek be. Ennek jogi eszköze az ingatlanok elővásárlási jogának a kikötése, azaz a más településről betelepülőkkel szemben a helyi lakosok és ingatlantulajdonosok ingatlanszerzése előnyben részesítése, valamint a lakcímbejelentési eljárás megnehezítése. Ezekről a jogvédelmi eszközökről helyi önkormányzati rendeletben lehet rendelkezni. Miként? A már említett Korm. rendelet ennek főbb irányait meghatározta. Például, hogy a betelepülőnek minősülő vevőnek az önkormányzat jegyzője által kiállított hatósági bizonyítvánnyal kell igazolnia a mentességét. A lakcímbejelentési eljárással kapcsolatos szabályok része lett, hogy betelepülő milyen további feltétellel létesíthet a településen lakcímet. Az önkormányzat a saját helyi rendeletével bevezetett jogvédelmi eszközökről a hivatalos honlapján köteles tájékoztatni, ahol közérthető összefoglalót ad ezekről a szabályokról és a betelepülés feltételeiről.

A jogalkotó szerint mindössze pár száz településre jelent veszélyt a lakosságszám túlzott és kontroll nélküli növekedése. Például a budapesti agglomerációban, a Velencei-tó és a Balaton környékén találhatók ilyen települések. Az eredeti és világosan megjelölt, kommunikált szándékhoz képest az első, önazonosságot feltűző Borsod-Abaúj-Zemplénben található Mezőkeresztes képviselő-testülete volt. Ezt azonban a megyei kormányhivatal törvényességi felülvizsgálati eljárása jogellenesnek találta. Ugyanis a rendelet célja „Mezőkeresztes helyi önazonosságának, hagyományainak, kulturális értékeinek megőrzése, valamint a betelepülés olyan szabályozása”, amely „biztosítja a közösség kohézióját és identitásának fenntarthatóságát”. Ezzel az önkormányzat „támogatja a helyben élők boldogulását”, különösen azokat, akik a településen élnek, dolgoznak vagy családjuk köti őket a településhez. Az elővásárlási jog alapján mentességet élvezhet valaki, például akkor, ha él hozzátartozója a településen, vagy ha lakáscélú állami támogatással, tehát például CSOK-kal vásárolná az ingatlant. A célok között, többek közt, a lakhatási programok indítása és a spekulatív lakás-

vásárlás visszaszorítása is szerepel, annak ellenére, hogy a település lélekszáma egyébként csökken. Az úttörő szellemű önkormányzat rendkívüli médiaérdeklődés keresztútjába került, és vélhetően ezért is a rendeletet a testület végül visszavonta.<sup>4</sup>

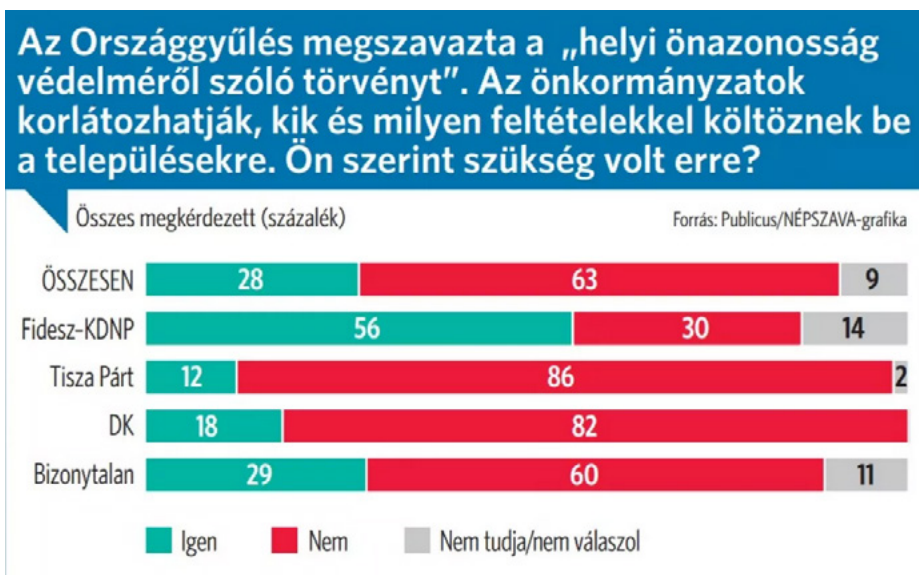
A Pest megyei dabasi járásban található Újlengyel. A település a főváros vonzáskörzetében fekszik, és ott is restriktív szabályozás született. A rendelet szerint lakcímlétesítési engedélyt csak az a nagykorú természetes személy kaphat, akinek folyamatos társadalombiztosított jogviszonya és legalább 1 éve fennálló munkaviszonya (vagy hasonló státusza) van; aki igazolja, hogy rendszeres, a minimálbért elérő jövedelemmel rendelkezik; illetve részt vett a képviselő-testület személyes meghallgatásán, és pozitív elbírálásban részesült.

E két önkényesen kiragadott példa még csak illusztrálni sem tudja a később született helyi rendeletek sokszínűségét. A média figyelme hol kísérté, hol mellőzte az önazonosságra hivatkozó, gyakran abszurd szabályozást. A kutatók figyelmét azonban nem kerülte el a friss konfliktus. Két figyelemre méltó dolgozat született eddig e tárgyban.

Az első Kiss Norbert (2025) írta a két országos jogszabály és három önkormányzati rendelet birtokában. Hangsúlyozta, hogy „az önkormányzatok a betelepülés szabályozására kaptak felhatalmazást a törvényben. Ehhez kell hivatkozniuk a települési önazonosság védelmére, ha a betelepülést korlátozni kívánják”. Megjegyezzük, hogy az egyik lehetséges hatás irányát, a restriktíót emeli ki, miközben a valóságban, a terepen a szelekció mechanizmusa miatt az ösztönzés is lehetséges. Maximálisan egyetértünk vele a tekintetben, hogy az önkormányzati képviselő-testület még a helyi lakosokhoz viszonyítva is túlhatalomhoz juthat „ami nemcsak jogbiztonsági probléma, de a korrupció melegágya”. A második írás Zongor Gábor (2025) tollából született, már tíz helyi rendelet figyelembevételével. Ebben a helyi lakosok sorrendbeli másodrendűségére utal: „Miközben az önazonossághoz való jog a település közösségének minden tagját megilleti, aközben a helyi közösség önazonossághoz való jogának érvényesítője az önkormányzat”. Éles szemmel vesz észre két később kibontakozó jelenséget. Egyrészt az aktív polgármesterek politikai megfelelésének szándékát. Másrészt egy pionír településen a tér kitágítását: „A Győr közeli és a szlovák határ menti Vámoszabadi abban is eltér a többi településtől, hogy a rendeletének területi hatálya lényegében a zártkerti településrészre terjed ki, míg a község nagy részében az „önazonosság” védelme nem szempont.”

Valamiféle országos általánosításnak szükségét látták más területi nyomozók is. A Népszava megbízásából a Publicus Intézet gyorsan reagált. A felmérésük alapján a menekültek, romák, ukránok és más külföldiek lehetnek a célpontjai az „önazonossági” törvénynek, amelyre az emberek 63%-a szerint semmi szükség nem volt, és csupán az emberek 28%-a gondolja, hogy de igen. A válaszok tanúsága szerint a legtöbb ember úgy véli: az önkormányzatok az egyébként is sérülékeny, nehéz helyzetben lévő emberek ellen fogják fordítani ezt a fegyvert – foglalta össze a reprezentatív 2025. június végi kutatás eredményét.

1. ábra: Az önkormányzati törvény szükségessége átlagosan és a válaszadók pártpreferenciája alapján  
 Figure 1: The Need for the Law on the Protection of the Identity of Settlements on Average and based on the Party Preferences of the Respondents



Forrás: Népszava, 2025. július 14.

Source: Népszava, 14 July 2025.

A válaszadók 51%-a „igen” vagy „inkább igen” válasszal a menekültek távoltartását valószínűsítették, de közel ugyanennyi „szavazatot” (50%) kaptak a romák is. Az arab országból érkezők és afrikaiak 48%-nyi szavazatot kaptak, és 46% jelölte meg az ukránokat. A válaszolók 44%-a szerint az önkormányzatok az ázsiaiakat, 39% szerint a vendégmunkásokat, 38% szerint pedig általánosságban a külföldieket fogják távol tartani a törvény adta lehetőséggel. Az emberek kicsit kevesebb, mint egyharmada pedig azt gondolja, hogy a szegényeket szorítanák ki. A legkevésbé azt tartják valószínűnek, hogy a nagycsaládosoktól (19%), az egyedülállóktól (19%) vagy a gazdagoktól (16%) próbálják majd megvédeni az „önazonosságukat” a települések.

A témát folyamatosan felszínen tartó Népszava, valamint szórványos cikkekkkel jelentkező HVG, Magyar Hang tudósításai alapján megállapítható: az általunk javasolt területi detektív egyik típusa már megjelent a tényfeltáró-oknyomozó újságírók képében. Klasszikus jogi földrajzi terepmunkát megvalósítva jártak településről településre, igaz nem szisztematikusan, hanem eseti jelleggel. Hihetetlenül érdekes jelenségeket és folyamatokat vettek észre.

Például Mezőkeresztes esetében valójában arról van szó, hogy a közeli turisztikai okokból felkapott Bogácsról (Michalkó – Rátz, 2011) kiszorulóknak nem akartak a kizárólagos gyűjtőhelyévé válni. Maguk a helyi lakosok fogalmazták meg, hogy nem akarnak a szomszédos Mezőnyárad sorsára jutni. A területi nyomozók szarkazmusa is hozzájárulhatott ahhoz,

hogy mindössze egy napig volt hatályban a nógrádi Kisbárkány rendelete, ahová büntetett előéletűeket vártak. Ugyanakkor részgazságokat tartalmazó állításokat vettek át kritikátlanul a kollégáiktól. A legjellemzőbb példa erre, hogy generálisan az ingatlanárak csökkenését vizionálták a rendeletet alkotó önkormányzatoknál. Véleményük mögött az a neoliberális logika húzódnak, miszerint a verseny korlátozása szükségszerűen monopóliumok kialakulásához vezethet, tehát rossz dolog. Nem vették figyelembe, hogy a helyi viszonyok között aligha működik tisztán ez a törvényszerűség. Az ingatlanárak akár emelkedhetnek is. A problémaérzékenységük révén felfigyeltek a Pozsony közeli Rajka rendeletére, melyben első fecskéként, 1,5 millió forint betelepülési hozzájárulást írtak elő az ingatlant vásárolni szándékozóknak. Persze ennek háttérében az áll, hogy a lassan többségbe kerülő szlovák állampolgárságú helyiek sem tiltakoztak a másfél millió ellen, remélve, hogy az esetleges túlerheltségből eredő infrastrukturális problémákat tudják orvosolni.

A példák további sorát is feltehetőleg a pénz fogja mozgatni elsődlegesen, amint ez a törvény és végrehajtási rendelete szövegéből kiderül. Ezek nem rendelkeznek az önazonosság megővéséhez forrásokat az önkormányzatok számára, tehát gyakorlatilag nem terhelik meg az állami költségvetést. Ugyanakkor nem mondhatjuk, hogy nem kerül a szabályozás alkalmazása pénzbe, mert (közvetve és közvetlenül) a bürokráciának ad újabb munkát, aminek van költsége. További társadalmi kiadás, hogy az ingatlanforgalommal foglalkozó ügyvédek is növelhetik áraikat a pluszmunkára hivatkozva. Közvetve adtak forrásszerzési lehetőségeket az önkormányzatoknak, amelyek eldönthetik, élnek-e vele vagy sem.

További, mennyiségi szempontú elemzéssel vizsgálható, hogy valamiféle bevándorlási kompenzációt előírtak-e a települések. Ez hozzávetőlegesen a települések nyolcadát-tizedét jelenti. Hangsúlyozzuk, hogy ők a kivételek, mert átlagosan 10 településből 8 nem látta szükségesnek semminemű „betelepülési hozzájárulást” (a továbbiakban: bh.) bevezetését. Találtunk tíz olyan önkormányzatot, mely egzakt módon forintosította a bh.-t, ország-világ elé tárva, hogyan ítélik meg a településük ingatlanpiacát. Győr-Moson-Sopronban Rajkáról már szóltunk. Pontosan 1,5 millióval követte azt Győrújbarát, amely már nem a nemzetközi, hanem a belső Győr környéki szuburbanizációnak köszönheti népszerűségét. Egy nagy ugrással, újabb szlovák határ menti település következik 0,5 millióval, nevezetesen Somoskőújfalu Nógrádban. Ezután Kallósd következik Zalában, 300 ezer forinttal, ahol vélhetően szőlőhegyének telítődése okozza a felárat, semmint az impozáns Árpád-kori Kerektemplom. A hamisítatlan falusi hangulat és a Tisza folyó-mentiség hatásainak összegződéséből jöhetett ki a 100 ezer/ingatlan bh. Tiszakanyáron, Szabolcs-Szatmár-Beregben. A Nógrádban elhelyezkedő kistelepülés, Tereske, vonzerejét a halastava és 22-es főúthoz közelsége adhatja és a mindössze 50 ezer bh.-ja nem elrettentő. A közeli község, Romhány képviselőtestülete 2 héttel megelőzte Tereskét a rendeletalkotásban, és formabontó módon, az 50 ezer bh.-t személyenként vetették ki, nem ingatlanonként. Három település, bízva az adásvételi összeg valóságában, nem abszolút, hanem relatív módon állapította meg a bh.-t. Három kistelepülésen Nógrádban, Hugyagon és Kisbárkányban az adásvételi szerződésben meghatározott vételár 10%-ának, az utóbbinál 5%-ának megfelelő betelepülési hozzájárulást kell fizetni. A balatonföldvári mérték már szerényebb, csupán 2%-os, ám ha a mentességgel nem rendelkező betelepülő ingatlanszerzésére a rendeletben meghatározott betelepülési feltételek hiányában került sor, a polgármester az ingatlan adásvételi szerződés szerinti vételárának 0,2%-os mértékű bírságot szab ki. A maradék három település visszafogottságát és alkuképességét illusztrálандó, sem abszolút, sem relatív értéket nem rendelt



a bh.-jához, csak azt, hogy ezt fizetni kell. Két kicsi település, Cered és Zabar spekulált így Nógrádban és a stabilan másfélezres lélekszámú Vámosmikola a Börzsöny nyugati lábánál.

Összefoglalva tehát megállapíthatjuk, hogy a bh. összecszerűsége két határérték (1,5 millió forint és 50 ezer forint) között mozog, és jelentősen szóródik, az említett összegek között harmincszoros a különbség. A relatív szélsőértékek (10 % – 2%) között csak ötszörös volt a különbség, a harmadik érték közel félúton helyezkedett el.

Újabb vizsgálati szempont, ha a területi hatály nem a teljes településre vonatkozik. Ez számos jövőbeli konfliktus forrása lehet, a többi körülménytől eltekintve. Sokkal rafináltabb megoldásnak tűnik egyes településrészek kijelölése az önkormányzati rendelet területi hatályánál, hiszen a térhasználat, vonzerő sem egyforma a teljes településen belül (félév-alvég...). Mindössze három település tett így Komárom-Esztergom megyében. Szomor lehetett a mintaadó, amelyet Gyermely és Héreg követett. Szomoron az összes zártkerti ingatlant és egyes külterületi településrészeket vonták bele. A településrészeket egzakt módon helyrajzi számokkal tették egyértelművé. Így tett aztán Héreg is, földrajzi nevekkal megjelölve az érintett településrészeket, ám helyrajzi számok hiányában tág mozgásteret megőrizve magának. Ez utóbbi megoldást választotta Gyermely, ahol bevallottan csak a zártkerti településrészekre vonatkozik a területi hatály.

## A KÖZELJÖVŐ ESETEI, ESETLENSÉGEI

Néhány önkormányzat fontolgatja, hogy bár 75–90 napot is igénybe vehet az eljárás, ennyivel hosszabbodna tehát egy adásvételi folyamat, amely az ingatlanok értékét is nagy valószínűséggel csökkentheti. Ugyanakkor, például azokon a településeken, ahol nem élnek romák, jóval drágábbak lehetnek az ingatlanok. Akik banki kölcsönrel vásároltak ingatlant, azoknak a banki jelzálog fedezeti értékét befolyásolja, ha az ingatlan értéke időközben csökken, vagy a forgalomképessége romlik; a pénzintézet új értékbecslést rendelhet el, vagy módosíthatja a hitel feltételeit. Teresztenyén<sup>5</sup> már 2002-ben a falu alpolgármestere kitalálta: egy önkormányzati rendeletben, az örökségvédelemre hivatkozva, minden portára – a pucér telektől a házakig – létesítsen elővásárlási jogot a település. Vagyis leleményes dolgot találtak ki a nem kívánatos elemek (romák) távol tartására.

Az ingatlanpiac épp azokban a falvakban és kisvárosokban élénkült meg, ahova sok beköltöző érkezett, tehát komoly gazdasági következményei lehetnek annak, ha a településvezetők a vándorlás és az ingatlanok adásvételének helyi szabályozása (visszaszorítása-felélénkítése) mellett döntenek. Nógrád megyében nagymértékben jelentek meg a fővárosból kiköltözők, pl. Legénd esete, ahol 2015-ben 24 ezer, 2023-ban 245 ezer forint volt az átlagos ingatlanár. Érdekes módon, gazdaságilag a legfejletlenebb vármegyéből kerül ki három falu abból a 15-ből, ahol a legnagyobb arányban drágultak az ingatlanok 2015 és 2023 között. Nagytarcsán a Fidesz helyi kudarcában is szerepet játszhatott a túlnépesedés problémaköre, amit például a társasház-építésekre vonatkozó változtatási tilalommal kezdett kezelni az új városvezetés. Az észak-borsodi falvak a koronavírus-járvány alatt Kassa agglomerációjává válva jókora figyelmet váltottak ki a szlovákiai ingatlanvásárlók körében, még a parkolódíj bevezetése is felmerült a hirtelen megnövekedett autóállomány miatt. Románia schengeni övezethez történő csatlakozásával a keleti országhatár mentén lévő kistelepülések ingatlanpiaca is fellendült.

A Balaton környékén feszültséget okoz az ott élők és a nyaralók, illetve az új beköltözők, de még a borászok között is, építési és földművelési szabályok szigorítása, amely régóta napirenden van. A part mentén lévő településeken a 2015 és 2023 közötti ingatlanár-növekedés üteme messze meghaladta az ország összes települését jellemző 209%-os átlagot (Balatonfüred, Balatonlelle és Siófok).

Az emelkedő debreceni ingatlanárak miatt minden bizonnyal növekszik majd a környező települések vonzereje. A Velencei-tó környékét és a szlovák határszél egyes településeit érintik, hogy a helyi infrastruktúra gyakran már nem tudja kiszolgálni a duzzadó létszámú népességet. Alsónémedi különadóval próbálta távol tartani a romániai cigány vendégmunkásokat, Miskolcon a lakásrendeletet módosították diszkriminatív módon, az első önkormányzati rendeletet megalkotó Mezőkeresztes ma is regnáló polgármestere pedig 2016-ban nyílt levélben szólította fel a település lakóit, hogy romáknak ne adjanak el ingatlant. „Ezekben az esetekben az Egyenlő Bánásmód Hatóság, illetve megyei kormányhivatal kimondta, hogy diszkriminatívak a szabályozások, és azokat meg kell szüntetnie, vagy úgy módosítani az önkormányzatnak, hogy ne sértsen alapjogokat.” (Boros Ilona, TASZ, szerint az önkormányzatnak a törvény célja eleve az volt, hogy ezeknek a régóta meglévő diszkriminatív szándékoknak biztosítson jogi keretet.)<sup>6</sup>

Nagy kérdés, vajon egyes budapesti kerületek és az agglomeráció településeinek szabályozásában mennyire fogják kihasználni a törvényi felhatalmazást és a kormányrendelet szerinti jogintézményeket. Lesznek minőségi különbségek?

## KÖVETKEZTETÉSEK

Az önkormányzati rendeletekben teljesen világos, hogy annak területi hatálya a településhatárig (közigazgatási határig) vagy mindössze a településen belül kijelölt terület (településrész) fizikai határáig terjed. Az önkormányzati rendeletek hatására azonban módosulhat, bővíülhet vagy csökkenhet a szabályozás hatásának a tere, a tényleges hatóköre. Ha nincs a rendeletben szereplő külső szereplőkkel ingatlanforgalom, akkor az hatástalan a területi hatályon belül is. Külső vásárlás esetén azonban releváns lesz a területi hatály, az akció rádiusz messze túlnyúlik a település határain. Amennyiben ilyen önkormányzati védelmi rendeleteket elfogadnak és alkalmaznak, akkor a területi hatókör túlnyúlik a településhatáron, a szomszéd településektől kezdve akár más országokig (extra-territoriális hatás). Ezen jellegzetesség alapján is állítható, hogy ha ilyen önkormányzati rendeletek működésbe lépnek, az egyértelműen a területi különbségek fokozódásához fog hozzájárulni. Kérdés marad azonban az egyenlőtlenségeket kialakító mechanizmusok természete és különösen az egyes társadalmi csoportokra vonatkozó kizáró, (közvetett) diszkriminációs hatása (romák, szegények, egykori elítéltek, külföldiek távoltartása).

Az önkormányzati rendeletek megalkotása önmagában fokozza a települések versenyét, ahol nyertesek és vesztesek keletkeznek. Már száz rendelet alapján is felfedezhető volt a szomszéd vagy szomszédos települési rendeletekre való mechanikus reagálás jelensége, ami a helyi önkormányzati szabályozás egyfajta területi terjedési folyamatként is felfogható. Tekinthetjük ezt akár mintakövetésnek, akár a külső hatások semlegesítésének is.

Vajon milyen hatással lesznek az önkormányzatot elsődlegesen anyagi megfontolások alapján védelmező önkormányzati rendeletek a helyi ingatlanárak alakulására? A média

területi nyomozói csak a leginkább szembetűnő jelenségekre tudtak rámutatni, azaz a mélyebb kutatás nem rájuk vár. A részgazságokon túl, elemezni szükséges, mi vezet a jogszabályok közrehatása révén is a helyi ingatlanárak csökkenéséhez vagy éppen emelkedéséhez. Nem mellőzhető ugyanis az inverz hatás, nevezetesen, bizonyos helyeken, bizonyos időtartamban, bizonyos körülmények esetén a helyi ingatlanárak növekedése is bekövetkezhet.

Az elemzett jogi normák egyértelműen az önkormányzati autonómia kiterjesztéseként értelmezhetők, de az még nem tudatosult a közvéleményben, hogy ez a szabályozási felhalmozás a településen lakók és a bevándorolni szándékozók alapjogait szűkíti, és a meglévő egyenlőtlenségeket, ideértve a területi egyenlőtlenségeket is tovább fokozza.

## JEGYZETEK

- 1 A tanulmány részben bemutatásra és megvitatásra került a Magyar Regionális Tudományi Társaság XXIII. Vándorgyűlésén, Veszprémben 2025. október 31-én.
- 2 „Delaney ... would later introduce and elaborate upon the concept of the 'nomosphere' as precisely this kind of complex, multi-sited, and multi-scalar entanglement of law, space, and power” (Griffith et al., 2023, 5.).
- 3 Egyszázás elemszám, amittől kezdve már a százalékszámításnak is lehet társadalmi értelme.
- 4 Jellegzetes egy sajtóban (Népszava, 2025.07.21.) megjelent helyi vélemény: „Nagy okosan nem írták bele a szövegbe, de ez a cigányok miatt van. Az előző polgármester nem szabályozta, hogy ki költözhet be és ki nem: jöttek is, főként Bogácsról, aztán elszaporodtak a lopások...”
- 5 Szubjektív véleményünk szerint e borsodi aprófalú, eredendő jelenkori előzménye az országos önazonossági jogszabályoknak (lásd a „Teresztenyei mozaik” részt az irodalomjegyzék végén). Ugyanakkor nem rendeztek látványos ünnepséget 2025. közepén és tekintettel sem voltak több polgármester véleményére, miszerint teljen el legalább fél év az első értékelésig. Teresztenye önkormányzata, igaz sokadikként, a 7/2025. (X. 15.) önkormányzati rendelettel (Hatályos: 2025.11.01.) olyan unikum, mely csak nyomokban hasonlít az addig megszületett helyi rendeletekre.
- 6 Keller-Alánt Ákos cikke <https://444.hu/2025/08/02/hiaba-irtak-bele-az-alaptorvenybe-az-onazonossaghoz-valo-jogot-durvan-jogsertok-az-eddig-meghozott-rendeletek>

## IRODALOMJEGYZÉK

- Bartke István: *Területfejlesztés*, Budapest, ELTE Eötvös Kiadó, Egyetemi jegyzet, 1995.
- Bennett, Luke – Layard, Antonia: *Legal Geography: Becoming Spatial Detectives*, Geography Compass, 2015/7, 406–422. <https://doi.org/10.1111/gec3.12209>
- Delaney, David: *The spatial, the legal and the pragmatics of world-making: Nomospheric investigations*, London, 2010. <https://doi.org/10.4324/9780203849101>
- Gellérné Lukács, Éva – Gyulavári, Tamás: *Social rights of EU mobile workers: limitations through the concepts of 'worker' and 'insured person'*, Transfer-European Review of Labour and Research, 2025/1, 1–16. <https://doi.org/10.1177/10242589251315852>
- Griffith, Caroline – Klosterkamp, Sarah – Cantor, Alida – Kocher, Austin: *Legal Geographies*, in: Lees, Loretta – Demeritt, David (eds.): *Concise Encyclopedia of Human Geography*, 2023. <https://doi.org/10.4337/9781800883499.ch43>

- Hubai László: *Magyarország XX. századi választási atlasza 1920–2000, I–III. kötet. A választások története és politikai geográfiája*, Budapest, 2001.
- Kiss Norbert: *Ki a gyűttment?, Avagy a helyi önazonosság zsákbamacskája*, Ludovika Egyetemi Kiadó, Kormányzás és Tudomány Blog. Elérhető: <https://www.ludovika.hu/blogok/kormblog/2025/07/28/ki-a-gyuttment-avagy-a-helyi-onazonossag-zsakbamacskaja/> (Letöltés ideje: 2026.03.25.)
- Kovalcsik Tamás – Bódi Mátyás: *Javaslatcsomag a hazai országgyűlési választókerületi rendszer felülvizsgálatára*, Területi Statisztika, 2024/4, 413–447. <https://doi.org/10.15196/TS640401>
- Kovalcsik Tamás – Bódi Ferenc: *Éles versenyek, helyi csatateretek: A 2024-es polgármester-választások legszorosabb eredményeinek társadalomföldrajzi báttere*, Comitatus, 2025/1, 125–137. <https://doi.org/10.59809/Comitatus.2025.35-252.125>
- Michalkó Gábor – Rátz Tamara: *Egészségturizmus és életminőség Magyarországon, Fejezetek az egészség, utazás és a jól(l)ét magyarországi összefüggéseiről*, Budapest, 2011.
- Hajdu Gyula (szerk.): *Montesquieu, A törvények szelleméről I–II*. Budapest, 1962.
- Nemes Nagy József: *Terek, helyek, régiók: A regionális tudomány alapjai*, Budapest, 2009.
- Tóth József: *Világföldrajz*, Budapest, 2012.
- Varsanyi, Monica: *Rescaling the “Alien,” Rescaling Personhood: Neoliberalism, Immigration, and the State*, Annals of the Association of American Geographers, 2008/4, 877–896. <https://doi.org/10.1080/00045600802223341>
- White, Michael J.: *Migration-Defining Boundary*, in: Ueda, Reed (eds.): *Encyclopedia of Migration*, Springer, Dordrecht, 2017. [https://doi.org/10.1007/978-94-007-6179-7\\_39-1](https://doi.org/10.1007/978-94-007-6179-7_39-1)
- Wigmore, John Henry: *A panorama of the world's legal systems in three volumes with five hundred illustrations*, Saint Paul, 1928, Vol. I–III.
- Zongor Gábor: *A település korlátozása helyett önkormányzati autonómiát*, Jelen, 2025. Elérhető: <https://jelen.media/a-betelepules-korlatozasa-helyett-onkormanyzati-autonomiat/> (Letöltés ideje: 2026.03.25.)
- Zsótér Brigitta: *Gazdasági-, társadalmi- és infrastrukturális változások egy település életében*, Mezőhegyes, 2017.

## INTERNETES FORRÁSOK

- <https://24.hu/belfold/2025/07/30/helyi-onazonossag-vedelmerol-szolo-torveny-taktaharkany-pely-mezokeresztes-alkotmanyellenes-szabalyok/>
- <https://ojs.uni-miskolc.hu/index.php/jogiszemle/article/view/3649/2595>
- <https://telex.hu/belfold/2025/07/23/ujlengyel-elso-pest-varmegyei-telepulesvedelem-elovasarlasijog-onkormanyzat>
- [https://nepszava.hu/3287948\\_mezokeresztes-onazonossag-rendelet-kitiltas-romak-riport](https://nepszava.hu/3287948_mezokeresztes-onazonossag-rendelet-kitiltas-romak-riport)
- [https://nepszava.hu/3287111\\_onazonossagi-torveny-felmeres-fideszesek-varosok-kitiltas-publicus-intezet](https://nepszava.hu/3287111_onazonossagi-torveny-felmeres-fideszesek-varosok-kitiltas-publicus-intezet)
- [https://nepszava.hu/3287559\\_onazonossagi-torveny-mezokeresztes-onkormanyzat-rendelet-elovasarlasijog](https://nepszava.hu/3287559_onazonossagi-torveny-mezokeresztes-onkormanyzat-rendelet-elovasarlasijog)
- [https://hvg.hu/ingatlan/20250716\\_helyi-onazonossag-mezokeresztes-rendelet-elovasarlasijog-bank-szigor-ebx](https://hvg.hu/ingatlan/20250716_helyi-onazonossag-mezokeresztes-rendelet-elovasarlasijog-bank-szigor-ebx)
- <https://www.szabadeuropa.hu/a/a-ciganymentes-borsodi-falu-ahol-az-elitelt-polgarmester-dontiel-hogy-ki-vehet-hazat/33366571.html>
- <https://g7.hu/élet/20250317/ezek-en-a-telepuleseken-fojthatja-le-az-ingatlanpiacot-az-identitasvedelem/>
- <https://g7.hu/kozelet/20250305/nem-az-aprofalvaknak-lesz-igazan-fontos-a-bekoltozok-elleni-onvedelem-lehetosege/>

## TERESZTENYEI MOZAIK

- [https://www.youtube.com/watch?v=FVu84f\\_nT-g](https://www.youtube.com/watch?v=FVu84f_nT-g)
- <https://www.youtube.com/watch?v=Iwr9rY0UUNc&t=260s>
- <https://www.youtube.com/watch?v=rNa2NZyvKFg>
- <https://www.youtube.com/watch?v=UX6An5shQKM&t=548s>
- [https://www.youtube.com/watch?v=Meuu9v7U36o&list=RDMeuu9v7U36o&start\\_radio=1](https://www.youtube.com/watch?v=Meuu9v7U36o&list=RDMeuu9v7U36o&start_radio=1)
- <https://www.youtube.com/watch?v=FWbUoLn-OMM>
- <https://www.youtube.com/watch?v=u9Dag7GpRIk>



•  
*Fábíán László: Kárhozat*