

Pilisi jogi szilánkok
Ügyvédi hibák, mulasztások

Általános emberi tulajdonság, hogy könnyebben észleljük a másik ember mulasztását, nagyobbak érzékeljük felelősségét, mint a sajátunkat. Természetes, hogy minden ember igyekszik úgy látni és láttatni a dolgok állását, hogy magát a kellemetlen felelősség alól felmentse, pedig a felelősség elismerése, saját tökéletlenségünk belátása segíthet a fejlődésben.

Minden kétségen felül áll az a tény, hogy az ügyvédek a legtöbb esetben a magas szakmai elvárásoknak, az ügyfelek akaratának és érdekeinek valamint a jogszabályoknak megfelelően végzik munkájukat. De mindenki mulaszt(hat), aki tesz. Az elkövetkezőkben arról a kicsiny részről lesz szó, ahol az ügyvéd munkája során hibázik, helytelenül jár el. A cikkkel beszámolok jellemző mulasztásainkról, másrészt, a tipikus hibákból szemezgetéssel a kedves Olvasót is segítem abban, hogy ha úgy hozza az élet, a kedves Olvasó legyen az, aki magatartásával kedvező irányba befolyásolja a mulasztás határán járó ügyvédet.

A mulasztó ügyvéd felelőssége kettős: egyrészt mulasztása szakmai hiba, s ez elfogadhatatlan, jogi szempontból szerződésszegés, másrészt a mulasztás következménye az ügyfélnél áll be, ez pedig még kellemetlenebb, sokszor nehéz jóvátenni, emberi-szakmai szempontból blamázs.

Az ügyvédi mulasztások egyik köre az (ingatlan) adásvételi szerződésekhez kapcsolódik. Ide tartozik a tulajdoni lap másolat hiánya vagy túl régi volta. Tulajdoni lap híján tilos szerződést szerkeszteni. Ha pedig öregecske a tulajdoni lap, pl. 30 napot meghaladó, akkor a tulajdoni lap kiadása és a szerződés aláírása (földhivatalba érkezése) között történhetnek olyan változások, amik érintik a megkötendő szerződést. Helyes az, ha az ügyvéd csak egészen friss tulajdoni lap birtokában dolgozik. Helyes tehát az az ügyféli hozzáállás, amely megköveteli a friss tulajdoni lap beszerzését az ügyvéd által, vagy azt maga szerzi be.

A másik kényes pont az ügyvéd munkájában az ellenjegyzés. Az ellenjegyzés nem egyszerűen egy aláírás és egy lebélyegzés a lap alján. Ellenjegyzéssel az ügyvéd ugyanis csak olyan dokumentumot láthat el, amelyet ő vagy irodája szerkesztett. Fontos még, hogy az ellenjegyzéssel az ügyvéd igazolja azt, hogy az okirat megfelel a jogszabályoknak, tehát jogszerű és alkalmas is arra, hogy a célzott jogi eredménnyel járjon, de azt is, hogy az okiratba foglalt (akarat)nyilatkozat megfelel az ügyfél (sőt, adásvételi szerződés esetében az ügyfelek!) akaratának is és azt az aláíró saját kezűleg írta alá (az ügyvéd a személyazonosságot ellenőrizni köteles!). Helyes tehát az az ügyféli eljárás, mely tiszteletben tartja az ügyvédi munkára vonatkozó szabályok megtartását, akkor is, ha az idővesztéssel (akár ügy is tűnhet, hogy felesleges pepecseléssel és időhúzással) vagy költséggel jár. A helyesen eljáró ügyfél nem akar az ügyvéd orra alá dugni valamely papírt azzal, hogy ezt csak alá kellene írni és lepecsételni, illetőleg megfontolja és teljesíti az ügyvéd által az ügylethez javasolt feltételeket.

Fontos látni, hogy adásvételi szerződés esetében az ügyvéd – bár csak az egyik fél fizeti és bízza meg – mindkét fél megbízottja és mindkét fél számára tájékoztatással, sőt, az ügylet részét képező és az okiratba foglalt jogok és kötelezettségek vonatkozásban „hűséggel” tartozik. Ezt a kiegyensúlyozottságot, mindkét fél érdekeire tekintettel levő magatartást és hozzáállást számon is lehet kérni az eljáró ügyvéden.

Összefoglalva a fentieket, adásvételi szerződések szerkesztése esetén kérdezzünk az ügyvédtől, akarjuk megérteni az ügylet lényegét, érdeklődésünkkel vezessük, bizonyos

szempontból kényszerítsük rá az ügyvédet arra, hogy alaposan gondolja végig az ügyletet és annak (lehetséges) következményeit.

És még egy jótanács: a jogkövetkezmények tekintetében mindig az a „valóság” ami le van írva. A jogban – helyesen értelmezve – nincs helye a valóságtól, a valós akarattól eltérő tartalmú nyilatkozat írásba foglalásának! Ha valaki csak a papír kedvéért egy kedvezőtlen, nem kívánt helyzetbe jut, azt elfogadja, könnyen abban is találhatja magát! *(folytatjuk)*

dr. Wertán Balázs ügyvéd

iroda: Pomáz, Huszár u. 17.

T: 525-455; 30/6196-496

www.wertan.hu