

*Pilisi jogi szilánkok*  
**Ügyvédi mulasztások, ügyvédi műhibák**

**E lapban már** írtunk egy alkalommal a címben szereplő kérdésekről. Mivel a kedves Olvasó laikus, aki ügyvédhez fordulhat a jövőben, a cikk írója pedig a szakma egyik képviselője, álljon itt még néhány fontos tanács: miben hibázhat az ügyvéd! Ez a tudás azért lehet fontos a kedves Olvasónak, mert ha ismeri megbízottja lehetséges mulasztását, akkor ő lehet az, aki ügyvédjét és ezzel saját ügyét a mulasztás kellemetlen következményeitől megóvhatja.

Minden olyan okirat, amelyet a földhivatalnál át kell vezetni, ügyvédi ellenjegyzéshez kötődik. Ebből fakad, hogy a magánszemélyek ügyeivel foglalkozó ügyvéd egyik leggyakoribb feladata az ingatlanokhoz kapcsolódik. Az ingatlanok adása vétele körében – túl azokon az eseteken, amit a lap 2009 novemberi számában ismertettünk – az ügyvéd az alábbi hibákat vétetheti: az ügyfélre is kiható következménye lehet annak, ha az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződést a földhivatalhoz késedelmesen, 30 napon túl nyújtja be. Ez a késedelem önmagában (illetékkiszabási) bírságot vonhat maga után, ráadásul az eltelt idő alatt az ingatlanra valamely változást vezethettek rá, amely megváltoztatja az a jogi állapotot, melyben a szerződést írták. Fontos tehát, hogy az aláírások elhelyezését és ellenjegyzést követően minél hamarabb benyújtásra (érkeztetésre) kerüljön az okirat. Ennek megtörténtét érdemes és indokolt számon is kérni ügyvédünktől.

Fontos jogkövetkezmények kapcsolódnak továbbá az ingatlan minősítéshez. Így csak beépítetlen terület megjelölésű, de lakóház építésére alkalmas telektulajdon megszerzése esetén lehet – a beépítési kötelezettség vállalásával – az illetékmentesség kedvezményét igénybe venni. Eladott és vásárolt lakás- és lakóingatlan esetén illetékkedvezményt lehet igénybe venni, de csak akkor, ha a két szerződés aláírása között legfeljebb egy év telt el.

Nem csak az ingatlanokkal (földhivatali eljárással) kapcsolatban, hanem a cégügyekben és a perekben is ismert a hiányok pótlására vonatkozó felhívás. Ezt mindig jogi képviselőnknek küldi meg az eljáró hatóság-bíróság, és az ő feladata, hogy erre időben és megfelelő tartalommal választ küldjön. A választ, pl. perekben, ugyanakkor az ügyfél nyilatkozatával, adatszolgáltatásával kell megalapozza. Figyeljünk oda erre és segítsük megbízottunk pontos és határidőket figyelembe vevő munkáját!

Nagy figyelmet igénylő, másik fontos területe az ügyvédi működésnek az öröklési jog. Műhibának minősül az ügyvéd terhére az, ha pl. a végrendeletet aláíró tanú valamelyik érdekelt fél hozzátartozója, vagy ha a végrendelet keltezésének helye nem kerül feltüntetésre az okiraton, esetleg a végrendeletet a tanúk nem írták alá, csak az ügyvéd ellenjegyezte (ami ebben az esetben nem elegendő). Ugyancsak fontos formai előírás, hogy amennyiben a végrendelet több lapból áll, a végrendeleti tanúk minden lapot aláírják és a lapokat összefűzzék.

Az örökjog és a szerződési jog érintkezési területe az öröklési/tartási szerződések köre. Bár a két szerződés hasonló tartalmi elemekkel bír (tartási kötelezettség tulajdonjog megszerzése ellenében), fontos előírás, hogy az öröklési szerződésre a végrendelet szigorúbb formai előírásait kell alkalmazni. Így azok az aláírási kritériumok, melyeket az előző bekezdésben a végrendeletre említettünk, itt is irányadók.

A peres képviselet körében az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet: Az ügyvédnek a perben mindig gondoskodnia kell, hogy az – ügyfele által megjelölt és szolgáltatott – peres bizonyítékokat megfelelő időben és megfelelő iratban előterjessze. Ennek elmaradása a per „elvesztéséhez” vezet. További műhiba, ha az ügyvéd nem észleli, hogy a keresetindításra

meghatározott határidő már eltelt, akár elévülés, akár eljárási határidő eltelte miatt, pl. fellebbezés esetében.

Elfogadhatatlan ügyvédi magatartások: ha a megbízás megszűnése után az ügyvéd az iratokat nem adja vissza megbízójának, ha ügyvédi letétbe helyezett pénzzel az ügyvéd megbízója, a letevő javára nem számol el.

dr. Wertán Balázs ügyvéd

iroda: Pomáz, Huszár u. 17.

T: 525-455; 30/6196-496

[www.wertan.hu](http://www.wertan.hu)