

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: N 04/31

DE KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN IN HET ARRONDISSEMENT MAASTRICHT

De kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen voormeld heeft de volgende beslissing gegeven inzake de klacht van:

Klaagster X
gemachtigde mr. G.A.M.van de Wouw,
hierna te noemen: klaagster

tegen:

MR. Y,
notaris te [...]
raadsman mr. J.J.M.Goltstein
hierna te noemen: de notaris.

1. Het verloop van de procedure

Bij brieven van 2 en 27 april 2004, met bijlagen, heeft klaagster een klacht ingediend tegen de notaris. Op 14 juni 2004 heeft de notaris schriftelijk op de klacht gereageerd.

Vervolgens zijn partijen opgeroepen voor de zitting van de kamer van toezicht op 15 juli 2004.

Ter zitting zijn voor de kamer van toezicht verschenen:

-de gemachtigde van klaagster, mr. G.A.M.van de Wouw; vergezeld van mw.mr. Dictus,
-de notaris, bijgestaan door zijn raadsman mr. J.J.M.Goltstein.

Tevens is door mr. Van de Wouw een pleitnota overgelegd die als hier ingelast dient te worden beschouwd.

Na afloop van de behandeling is partijen medegedeeld dat zij binnen zes weken de beslissing van de kamer tegemoet konden zien.

2. De vaststaande feiten

Op 22 mei 2001 heeft de notaris in opdracht van de heer C een registerverklaring van verjaring opgemaakt betreffende een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente A., sectie B, nummer 1043, groot 190 m² en deze verklaring ter inschrijving in de openbare registers aangeboden aan het kadaster te [...].

Bedoeld perceel grond, eigendom van de toenmalige gemeente A., thans gemeente D, is sinds 1977 in gebruik bij de heer C.

Voorafgaande aan afgifte van bedoelde verklaring van verjaring en aanbidding ter inschrijving daarvan aan het kadaster te [...] is door de notaris – conform de uitdrukkelijke wens van zijn cliënt - geen contact opgenomen met klaagster.

Bij schrijven van 22 mei 2004 heeft de notaris klaagster ervan in kennis gesteld dat per die datum een registerverklaring van verjaring ter inschrijving in de openbare registers aan het kadaster te [...] was aangeboden.

Een fotokopie van de registerverklaring van verjaring is aan deze beslissing gehecht. De inhoud daarvan geldt als hier ingelast.

2. De inhoud van de klacht en de reactie van de notaris daarop

2.1 De klacht houdt - zakelijk weergegeven - in, dat de notaris onzorgvuldig gehandeld heeft, in die zin dat hij niet, voorafgaande aan afgifte van bedoelde verklaring van verjaring en aanbidding ter inschrijving daarvan aan het kadaster te [...], bij klaagster geïnterviewd heeft of klaagster instemde met de eigendomsclaim van de heer C.

De notaris heeft niet genoegzaam gerechercheerd en daardoor ten onrechte slechts op de door de heer C verstrekte gegevens vertrouwd. Op grond van enkel die gegevens had hij niet in de verklaring mogen opnemen dat - zakelijk weergegeven – genoegzaam aangetoond was dat de heer C door verjaring eigenaar van het perceel was geworden. Het belang van klaagster - kort gezegd het eigendomsrecht met betrekking tot bedoeld perceel grond - is zodanig rechtstreeks bij de door de heer C aan de notaris verzochte ambtsverrichtingen betrokken, dat de door de notaris te betrachten zorgvuldigheid ook jegens klaagster als derde partij c.q. als betrokkene in onderhavige kwestie gold.

2.2 De notaris heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd, waartoe wordt verwezen naar zijn verweerschrift van 14 juni 2004 alsmede naar hetgeen hij bij de mondelinge behandeling heeft gesteld. Bedoeld verweer zal eveneens in de hierna volgende beoordeling aan de orde komen.

3. De beoordeling van de klacht

Klaagster verwijt de notaris dat hij niet de nodige zorgvuldigheid betracht heeft door niet, voorafgaande aan afgifte van bedoelde verklaring van verjaring met betrekking tot bedoeld perceel grond en aanbidding ter inschrijving van die verklaring aan het kadaster te [...], bij klaagster te verifiëren of deze instemde met de eigendomsclaim van de heer C. Dit klemt volgens klaagster temeer omdat klaagster eigenaar was van bedoeld perceel grond en derde partij c.q. betrokkene was in die kwestie.

De notaris heeft daartegenover gesteld dat hij vanwege zijn ambtsgeheim tegemoet gekomen is aan de uitdrukkelijke wens van zijn opdrachtgever, de heer C, over deze aangelegenheid geen contact op te nemen met klaagster. Het was de notaris daarbij wel duidelijk dat de heer C zijn “kansen” in deze aangelegenheid tegenover klaagster zoveel mogelijk veilig wilde stellen, maar daar stond volgens de notaris tegenover dat

klaagster steeds de mogelijkheid heeft tegenbewijs te leveren tegen de stelling van de heer C dat hij eigenaar geworden is door extinctieve verjaring.

Aan de (eventuele) zorgplicht tegenover klaagster als derde c.q. degene tegen wie de verjaring werkte, heeft de notaris naar zijn overtuiging voldaan door prompt op de dag van afgifte van de registerverklaring van verjaring, klaagster daarover in te lichten.

De Kamer is het niet eens met deze zienswijze van de notaris en is van oordeel dat de notaris in deze kwestie onvoldoende zorgvuldigheid betracht heeft doordat hij bij de afweging van de belangen van klaagster en de heer C. te weinig rekening heeft gehouden met de belangen van klaagster.

Deze kwestie wordt beheerst door het spanningsveld tussen de plicht van de notaris tot geheimhouding ten behoeve van zijn cliënt en de verplichting van de notaris om zich niet alleen de belangen van de cliënt maar ook de belangen van derden aan te trekken. Dat laatste aspect speelt in dit geval een extra belangrijke rol, omdat de notaris bij het opmaken van een registerverklaring van verjaring, waarin vermeld wordt dat de overgelegde stukken genoegzaam aantonen dat (kort samengevat) acquisitieve verjaring heeft plaatsgevonden, optreedt als openbaar ambtenaar, die een semi-rechterlijke functie vervult.

In dit geval had de notaris moeten begrijpen dat hij, door in de verklaring ex artikel 37 lid 1 sub b van de Kadasterwet op te nemen dat de door de heer C overgelegde bewijsstukken genoegzaam aantonen dat het in te schrijven feit (de eigendomsverkrijging door verjaring) zich heeft voorgedaan, klaagster in een gevoelig nadeliger bewijspositie ten aanzien van de eigendom van het perceel zou brengen. Hij had daarom, als het ook maar enigszins mogelijk was geweest, hoor en wederhoor moeten toepassen en klaagster naar haar mening moeten vragen. Nadat hem dit door zijn cliënt uitdrukkelijk was verboden, rustte op hem de verplichting om de overgelegde bewijsstukken met extra zorg te toetsen. Dat laatste heeft de notaris naar de overtuiging van de Kamer niet gedaan. Juist vanwege het verbod om klaagster in te lichten had de notaris rekening moeten houden met de mogelijkheid dat klaagster de aanspraken van de heer C zou bestrijden, en zonder te beschikken over bewijsstukken die klaagster redelijkerwijs zou kunnen overleggen had de conclusie "dat genoegzaam is aangetoond dat het in te schrijven feit zich heeft voorgedaan" niet getrokken mogen worden. De door de heer C aangeboden bewijsstukken zijn immers voor een deel te herleiden op beweringen van C zelf (het stuk dat in die verklaring wordt vermeld onder 5A) en de overige (de stukken 5B t/m D) zijn niet van dien aard dat daaruit noodzakelijkerwijs bezit van C van de grond (die tot verjaring zou kunnen leiden) en niet houderschap van de grond ten behoeve van klaagster zou moeten voortvloeien.

De notaris had naar het oordeel van de Kamer hetzij de opdracht moeten weigeren, hetzij in de verklaring, conform het bepaalde in artikel 37 lid 1 sub c van de Kadasterwet, moeten opnemen dat hem noch van instemming van alle betrokken partijen noch van genoegzame bewijsstukken was gebleken.

Het vorenstaande brengt met zich dat de notaris door aldus te handelen klachtwaardig heeft gehandeld zodat de klacht als gegrond dient te worden gekwalificeerd. Een en ander vormt voor de Kamer aanleiding aan de notaris de maatregel van waarschuwing op te leggen.

4. De beslissing

De kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Maastricht:

- verklaart de klacht tegen de notaris gegrond.
- legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op.

Aldus gegeven te Maastricht op 9 september 2004 door mr. P.P.Lampe, voorzitter, mr. R.P.G. Houterman en mr. G.M.H.M. Pooters, kroonleden, mr. M.M.L.H. Voncken en mr. C.J. Leussink, notarisleden, en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. P.Chr.H.M.Geurts, secretaris.

pg