

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 9/2007

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 10 april 2008 in de zaak van

KvT 9/2007

1. [naam klaagster 1],
wonende te [woonplaats],
2. [naam klaagster 2],
wonende te [woonplaats],
3. [naam klager 3],
wonende te [woonplaats],
klagers,
gemachtigde mr. K. van Overloop,

tegen:

[oud-notaris],
oud-notaris te [vestigingsplaats],
verweerder,
in persoon.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klagers respectievelijk de oud-notaris.

Klagers hebben zich bij brief, ingekomen op 13 december 2007, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de oud-notaris. De oud-notaris heeft bij brief, ingekomen op 16 januari 2008, op de klacht gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klagers. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 26 februari 2008. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1. Tussen de vader en broer van klagers, bestond een landbouwmaatschap.

De vader van klagers wenste zijn bedrijf over te dragen aan de broer van klagers. In verband met het feit dat de echtgenote van de vader van klagers, met wie hij in algehele gemeenschap van goederen was gehuwd, was overleden, was voor de verdeling van het maatschapsvermogen de medewerking van de overige kinderen, klagers, vereist.

2.2. Op 18 december 1996 is aan alle betrokkenen een conceptakte van verdeling toegezonden, waarbij aan klagers tevens een volmacht is toegezonden.

2.3. Klagers sub 2 en 3 hebben de volmacht ondertekend, zonder commentaar teruggezonden.

2.4. Klaagster sub 1 heeft de door haar ondertekende volmacht bij brief van 20 december 1996 retour gezonden. Op de door haar ondertekende volmacht vermeldt zij: "*zie voorbehoud bijgaande brief*". In de brief van 20 december 1996 heeft zij ondermeer verzocht een vervreemdingswinstbeding in de overeenkomst op te nemen.

2.5. De akte van verdeling is bij volmacht van klagers verleden op 30 december 1996. In deze akte is, naar aanleiding van voornoemde brief van klaagster sub 1, een vervreemdingswinstbeding opgenomen, waarbij anders dan c.q. in aanvulling op hetgeen klaagster sub 1 had verzocht ondermeer een tijdslimiet van 10 jaar is gesteld.

2.6. In 2005 heeft de broer van klagers twee percelen, waarop de akte van verdeling betrekking had, verkocht aan de gemeente Kapelle.

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1.1. Klagers stellen dat de oud-notaris heeft gehandeld c.q. nagelaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten. Zij verwijten de oud-notaris onzorgvuldig optreden bij (de voorbereiding van) het opmaken en verlijden van een akte van verdeling.

3.1.2. De uit zeven onderdelen bestaande klacht van klagers komt er - kort gezegd - op neer dat er in de akte van verdeling een vervreemdingswinstbeding is opgenomen dat veel nadeliger is voor klagers dan partijen onderling waren overeengekomen. Klagers zijn hiervan niet op de hoogte gesteld. Zij hebben pas jaren later de definitieve akte op eigen verzoek ontvangen, nadat zij uit de krant hadden vernomen dat de broer van klagers twee percelen waarop de akte betrekking heeft aan de gemeente Kapelle had verkocht.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid stellen klagers dat zij pas op 16 november 2005 kennis hebben genomen van de definitieve tekst van de akte. Zij behoeften niet te twifelen aan de uiteindelijke tekst van het vervreemdingswinstbeding. Zij waren niet aanwezig bij het verlijden van de akte. Aangezien klaagster sub 1 een uitdrukkelijk voorbehoud had gemaakt via de volmacht, mochten klagers ervan uitgaan dat de definitieve akte daarop werd aangepast. De broer heeft klagers nooit op de hoogte gesteld van de definitieve tekst. Pas jaren later werd het voor klagers bekend dat er een ander vervreemdingswinstbeding was opgenomen dan zij tijdens de familiebespreking van 29 september 1996 onderling waren overeengekomen.

3.2. De oud-notaris voert verweer. Hij stelt primair dat klagers ingevolge artikel 99 lid 12 van de Wet op het notarisambt niet ontvankelijk dienen te worden verklaard in hun klachten. Een klacht kan slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag

waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. De oud-notaris betwist dat klagers pas op 16 november 2005 kennis hebben genomen van de definitieve tekst van de akte van verdeling. Hij bestrijdt gemotiveerd dat zij destijds niet op de hoogte zouden zijn gesteld van de inhoud van de akte. Daarbij komt dat klagers na het passeren van de akte nooit bezwaar hebben gemaakt, bijvoorbeeld in die zin dat zij geen akte zouden hebben ontvangen. Dit zou voor de hand hebben gelegen, temeer nu klagers zich terzake kundig opstelden en om opname van een beding als het onderhavige verzochten. Voorzover de Kamer klagers toch ontvankelijk acht in hun klachten, betwist de oud-notaris deze klachten inhoudelijk gemotiveerd.

4. De beoordeling

4.1. Allereerst dient de vraag te worden beantwoord of de klacht tegen de oud-notaris gezien het tijdstip van indiening ontvankelijk is. De ontvankelijkheid van de klacht dient beoordeeld te worden aan de hand van het bepaalde in artikel 99 lid 12 van de Wet op het Notarisambt (WNA).

Ingevolge artikel 99 lid 12 WNA kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen.

4.2. Ter griffie is op 13 december 2007 de klacht van klagers ingekomen, die betrekking heeft op het handelen of nalaten van de oud-notaris bij het passeren van de akte van verdeling d.d. 30 december 1996.

De Kamer is van oordeel dat klagers alleen kunnen worden ontvangen in hun klacht indien zij redelijkerwijze drie jaren voorafgaand aan het indienen van de klacht, dus vóór 13 december 2004 geen kennis hebben gehad van het handelen of nalaten van de oud-notaris. De Kamer acht dit niet aannemelijk.

Ter zitting is duidelijk geworden dat klagers ermee bekend waren dat de akte vóór 31 december 1996 moest worden verleden. Klagers hadden er belang bij om kennis te nemen van de inhoud van de akte, temeer daar klaagster sub 1 een voorbehoud had gemaakt bij het verlenen van de volmacht. Toen klagers, zoals zij thans stellen, geen afschrift van de definitieve akte ontvingen, had het op hun weg gelegen daarna te informeren. Nu zij dit hebben nagelaten, dient het voor hun eigen rekening en risico te blijven dat zij niet eerder kennis hebben genomen van de inhoud van de akte.

4.3. De hiervoor sub 4.2. genoemde termijn van drie jaren wordt dan ook geacht te zijn aangevangen op een eerder moment dan 13 december 2004, zodat klagers hun klacht te laat hebben ingediend.

4.4. Op grond van het voorgaande is de klacht niet ontvankelijk.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht.

Deze beslissing is gegeven door mrs. L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs. C. Kool, H. Quispel, J. van den Berg en D. Oostinga, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 10 april 2008.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.