

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 09-09

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen

's-Gravenhage

Beslissing d.d. 14 oktober 2009 inzake de klacht onder nummer **09-09** van:

[...],
hierna te noemen: klaagster,
gevestigd te [...],
advocaat mr. P.J.L.J. Duijsens,

tegen

[...],
oud-notaris, voorheen gevestigd te [...],
advocaat mr. V.J.N. van Oijen.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, ingekomen op 6 februari 2009, met bijlagen;
- het antwoord van de oud-notaris, met bijlagen;
- de repliek van klaagster;
- de dupliek van de oud-notaris, met bijlage.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 2 september 2009.

Daarbij waren aanwezig:

- [...], directeur van klaagster, met de advocaat van klaagster,
- de oud-notaris met zijn advocaat.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Op 15 april 2004 passeerde de oud-notaris een akte tot levering van een perceel grond gelegen te [...]. Klaagster was koper en [...] verkoper.

Het Kadaster, District Zuid-Holland/Zeeland, heeft bij brief van 21 april 2006 de oud-notaris erop gewezen dat dit perceel niet door voormelde verkoper verkocht had kunnen worden, nu zij het perceel in het kader van een plan van reconstructie in het kader van de Ruilverkaveling [...] niet toegedeeld had gekregen noch een ander perceel in plaats daarvan en dat het perceel vóór 23 juni 2006 aan een ander zal zijn toegedeeld. Het Kadaster heeft op dezelfde dag kopie van deze brief aan klaagster gezonden.

Vervolgens is de oud-notaris in overleg getreden met partijen, de Reconstructie Commissie en het Kadaster in een poging tot herstel van de situatie, echter zonder resultaat. De klacht en het verweer van de oud-notaris

Klaagster verwijt de oud-notaris zakelijk weergegeven het volgende:

Behalve de clausules op pagina 2 (omschrijving van het registergoed) en onder artikel 5d, pagina 4, in de leveringsakte van 15 april 2004 heeft de oud-notaris klaagster in het geheel niet gewezen op het risico dat klaagster bij de koop liep noch op hetgeen ten tijde van het passeren van de akte al vaststond, namelijk de toedeling van de betreffende strook grond aan het Hoogheemraadschap [...] ingevolge het op dat punt onherroepelijke plan van toedeling van mei/juni 2002. Het Kadaster heeft bij brief van 1 juli 2001 de notarissen in de omgeving van [...], met inbegrip van de oud-notaris, hiervan op de hoogte gesteld. Aangezien de verkoper het betreffende perceel niet toebedeeld had gekregen, noch een ander perceel dat hiervoor in de plaats was gekomen, heeft zij het perceel ten onrechte aan klaagster verkocht en geleverd. De oud-notaris had moeten weten wat de inhoud van het plan was en voor het geval hij het niet geweten had, had hij een en ander moeten navragen voor de overdracht. Van een notaris mag verwacht worden dat hij zich deugdelijk informeert over de status van een onroerende zaak en kennisneemt van zaken die opvraagbaar zijn en die bij de notaris bekend hadden moeten zijn.

De oud-notaris heeft ter zitting gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna - voor zover nodig - zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht Ontvankelijkheid van de klacht

De oud-notaris heeft een beroep gedaan op niet-ontvankelijkheid van de klacht op grond van verval van de termijn voor indiening van de klacht, het oneigenlijk willen gebruiken van een eventuele gegrondverklaring van de klacht, namelijk in een civielrechtelijke procedure, en het oneigenlijk gebruik van deze klachtprocedure, nu de oud-notaris inmiddels is gedefungeerd.

De Kamer overweegt hierover het volgende.

Het Kadaster heeft bij brief van 21 april 2006 klaagster ingelicht door toezending van een kopie van de brief van het Kadaster waarin de oud-notaris werd meegedeeld over het feit dat het perceel deel uitmaakte van het plan van toedeling aan het Hoogheemraadschap [...]. Nu de klacht is ingekomen op 6 februari 2009, stelt de Kamer vast dat klaagster de klacht tijdig heeft ingediend, namelijk binnen de vervaltermijn van drie jaren als bedoeld in artikel 99 lid 12 van de Wet op het notarisambt (Wna).

Naar aanleiding van hetgeen de oud-notaris daarnaast heeft aangevoerd, merkt de Kamer op dat in een tuchtrechtelijke procedure als de onderhavige niet relevant is het doel waarvoor een klacht bij de Kamer is ingediend, maar de vraag of de betreffende notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld en of een klager rechtstreeks belanghebbende bij de klacht is.

Volgens artikel 98 lid 4 Wna zijn ook oud-notarissen onderworpen aan het notarieel tuchtrecht voor enig laakbaar handelen of nalaten gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren.

Klaagster wordt daarom ontvangen in haar klacht.

De klacht

De oud-notaris heeft tot zijn verweer verwezen naar de tekst in de akte van levering waarin gemeld wordt dat het perceel is gelegen in de wettelijke herverkaveling: Ruilverkaveling [...] (pagina 2) en dat het verkochte is betrokken in de wettelijke herverkaveling:

Ruilverkaveling [...] (pagina 4), terwijl hij daarnaast partijen bij het passeren van de akte mondeling hierop heeft gewezen. Hij geeft toe dat hij daarbij niet uitgebreid is ingegaan op de gevolgen daarvan, omdat hij vond dat hij ervan uit mocht gaan dat partijen al voldoende hiervan op de hoogte waren.

De Kamer acht dit niet voldoende. De Kamer stelt vast dat de oud-notaris heeft nagelaten om ter voldoening aan zijn "Belehrungspflicht" na te gaan of en in hoever het plan van toedeling op deze onroerende zaak van toepassing was en partijen vervolgens expliciet te wijzen op de mogelijke gevolgen van de levering.

Daaraan doet niet af dat - zoals door de oud-notaris gesteld - de partijen bij het transport beschouwd konden worden als professionelen op dit gebied en dorpsgenoten van elkaar waren.

De klacht is daarom gegrond.

De Kamer acht een maatregel voor dit nalaten van de oud-notaris gerechtvaardigd, zij het dat de Kamer dit zal beperken tot een waarschuwing, gezien de pogingen die de oud-notaris naderhand heeft gedaan om tot een oplossing voor de partijen bij de akte te komen.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan de oud-notaris de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat deze beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, zal worden tenuitvoergelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de oud-notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, R. van der Galiën, K.R. van der Graaf, J.Z. Moree en J. Smal, bijgestaan door de secretaris, mr. A. Saab, en in het openbaar uitgesproken op **14 oktober 2009**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.