

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 424398 / NT 09-13 B

# KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN

## TE AMSTERDAM

Beslissing van 20 april 2010 op deklacht metnummers 424398 / NT 09-13 B van:

**[naam klager],**  
wonende te [naam woonplaats],  
**klager,**

tegen:

**[naam notaris],**  
**notaris** te [naam vestigingsplaats].

### Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 3 april 2009;
- verweerschrift van 17 april 2009;
- repliek van 24 april 2009;
- dupliek van 26 mei 2009.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 16 februari 2010 waren klager en de notaris, vergezeld door [naam medewerker notaris], aanwezig. Beide partijen hebben het woord gevoerd.

De uitspraak is bepaald op 20 april 2010.

### 1. De feiten

a. Ter gelegenheid van het tekenen van de koopovereenkomst, tussen [naam verkoper] als verkoper en (naam koper) als koper, ten kantore van de notaris op 23 oktober 2008, van de woning, gelegen aan [straat en plaats], hebben de verkopende makelaar en de verkoper verklaard dat er al langer dan dertig jaar gebruik wordt gemaakt door de eigenaren van de [straat met huisnummers] van het kadastrale perceel [plaats]

(hierna: het tussenterrein) als uitweg voor de vijf aanwezige garages, waarvan de bewoners van voornoemde woningen ook eigenaren zijn.

b. Uit door de notaris vervolgens ingesteld kadastraal onderzoek is gebleken dat klager, eigenaar-bewoner van de woning aan de [naam straat], voor de onverdeelde helft eigenaar is van het tussenterrein.

De andere onverdeelde helft staat op naam van personen, geboren vóór 1911.

Pogingen om (de erfgenamen van) die eigenaren te achterhalen bleken al in het verleden te zijn mislukt.

c. Het tussenterrein wordt al vele jaren door de omwonenden gebruikt en zij zorgen samen voor het onderhoud.

d. De notaris heeft vervolgens een concept verklaring van verjaring opgesteld ten-einde voor de omwonende eigenaren van de woningen aan de [straat met huisnummers] de andere onverdeelde helft van de eigendom van het tussenterrein in eigendom te verkrijgen.

e. Op 23 maart 2009 schreef de medewerker van de notaris, [naam medewerker] (hierna: de medewerker), – voor zover van belang- het volgende aan klager: “Naar aanleiding van een rechtshandeling waarbij de familie [naam familie] betrokken is, is er gesproken over de eigendom van het achterterrein en het onderhoud daarvan.

Het is duidelijk dat de eigenaren van het andere onverdeelde aandeel in het perceel (.....) niet

bekend zijn en de omwonende wensen dat het terrein ook aan de omwonende zal toebehoren.

De omwonende hebben gemeenschappelijk onderhoud gepleegd en hebben zich in de afgelopen

dertig jaar gedragen als gezamenlijk eigenaren van het terrein.

Mij is verzocht in het kader van het vorenstaande een verklaring van verjaring op te stellen,

waarbij alle omwonenden mede-eigendom verwerven in het terrein.

Bijgaand doe ik u toekomen een concept van de verklaring van verjaring.

Graag ontvang ik van u de bevestiging dat u zal meewerken aan deze verklaring.

Eventuele bewijzen, nota's en dergelijke waaruit het gezamenlijk onderhoud blijkt ontvang ik graag

van u.”

f. In reactie op die brief van 23 maart 2009 ontving de notaris van klager een kopie van de op 3 april 2009 door hem aan de kamer verzonden klacht. De medewerker van de notaris heeft toen met klager telefonisch contact opgenomen om uitleg te geven. Klager verklaarde hierop geen prijs te stellen.

## **2. De klacht**

2.1 De notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 17 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). Zonder vooraf contact op te nemen met klager heeft de (medewerker van de) notaris hem geconfronteerd met de verjaring.

Naar de mening van klager is hier sprake van een vriendendienst en dus van partijdigheid van de notaris. Klager voelt zich door de notaris onder druk gezet. Naar zijn mening heeft de notaris misbruik gemaakt van zijn positie als notaris. Een andere benadering van klager door de notaris had escalatie kunnen voorkomen, waardoor de zaak ongetwijfeld in goed overleg had kunnen worden geregeld.

## **3 Het verweer**

3.1 De notaris kan zich niet vinden in het verwijt van klager dat hij misbruik van zijn positie als notaris heeft gemaakt.

Alhoewel het juist is dat [naam koper] een kantoorgenoot is van de notaris, is van partijdigheid geen sprake geweest.

De notaris heeft met het voorgestelde beroep op verjaring slechts getracht om een bestaande situatie om te zetten in een situatie waarin alle betrokkenen duidelijkheid krijgen over het gebruik en de eigendom zodat in de toekomst met betrekking tot gebruik en onderhoudskosten ook duidelijkheid bestaat.

De notaris heeft klager om medewerking gevraagd. Voor nader overleg, het stellen van vragen of inwinnen van inlichtingen heeft klager hem niet benaderd.

Van enige uitoefening van druk of partijdigheid is naar de mening van de notaris geen sprake geweest. Waaruit de door klager beweerde escalatie bestaat is de notaris niet duidelijk. Van een burengeschil is hem niets bekend.

De medewerker van de notaris heeft getracht de verkeerde indruk die klager door de brief van 23 maart 2009 had gekregen in een telefonisch contact weg te nemen en de kwestie bespreekbaar te maken.

#### **4. De beoordeling**

4.1 Ingevolge artikel 98 lid 1 Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Met klager en de notaris is de kamer van oordeel dat de brief van 23 maart 2009 op zijn minst gelukkiger geformuleerd had kunnen worden. De notaris had duidelijker moeten zijn in zijn verzoek aan klager. De kamer ziet echter hierin geen reden voor tuchtrechtelijke verwijtbaarheid, mede gelet op het feit dat de notaris ter zitting zijn excuses aan klager heeft aangeboden voor de manier waarop hij met klager heeft gecommuniceerd.

De notaris heeft eveneens meegedeeld dat hij de brief niet imperatief had bedoeld. Het was een eerste aanzet om vervuiling van het kadaster tegen te gaan; tot op heden is er in de situatie nog niets veranderd. De notaris heeft verklaard dat de klacht rauw op zijn dak is gevallen.

De door klager gestelde partijdigheid is naar het oordeel van de kamer niet aannemelijk geworden. De klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

4.3 Beslist wordt als volgt.

#### **Beslissing**

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, S.G. Ellerbroek,

J.P. van Harseler, F.L.M. van de Graaff, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van  
mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 20 april 2010.

mr. E.B.T. Kienhuis,  
secretaris.

mr. N.C.H. Blankevoort,  
voorzitter.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving