

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 21-2009

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:
Datum uitspraak:
21-2009
14 januari 2010

UITSPRAAK

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden, hierna te noemen de Kamer, in de zaak van:

A,
hierna te noemen: klager, en
B,
hierna te noemen: klaagster,
beiden wonende te C,
hierna tezamen te noemen: klagers,
gemachtigde: N,

tegen

mr. D,
kandidaat-notaris te E,
hierna te noemen: de kandidaat-notaris,
procederende in persoon.

PROCESVERLOOP

1.1 Bij brief van 4 oktober 2009 hebben klagers een klacht ingediend tegen de kandidaat-notaris.

1.2 De kandidaat-notaris heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 11 november 2009.

1.3 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 7 december 2009 ter vergadering van de voltallige Kamer. Klager is verschenen. De kandidaat-notaris is in het bijzijn van mr. F, notaris te E, verschenen. Van het verhandelde ter zitting zijn door de secretaris aantekeningen gemaakt.

MOTIVERING

Vaststaande feiten

2.1. In de onderhavige zaak zal worden uitgegaan van de navolgende vaststaande feiten.

2.2. Bij akte van levering, welke ten overstaan van mr. F, notaris te E, op 2 mei 2002 is verleden zijn klagers eigenaar geworden van de jachthaven met zeilbotenverhuur, water, 52 ligplaatsen en parkeerterrein, alsmede het één/vierde onverdeeld aandeel in de gemeenschap betreffende een pad/loopsteiger met water gelegen aan de G-sstraat te H (hierna: jachthaven K te H).

2.3 Voor de vorming van een nieuw perceel was meting door het Kadaster noodzakelijk. Deze meting heeft op 18 september 2002 plaatsgevonden. Op grond van de grensaanwijzing hebben perceelsvorming en oppervlaktebepaling plaatsgevonden.

2.4 Tijdens een gesprek op 11 maart 2008 tussen mevrouw L (bestuurder van Watersportcentrum M) en de kandidaat-notaris bleek dat de aanwijzing van de grens tussen het door het Watersportcentrum verkochte deel van de jachthaven en het bij het Watersportcentrum in eigendom gebleven gedeelte niet juist is toegepast. Het Kadaster is daarom bij verklaring van dwaling verzocht de perceelsvorming terug te draaien en opnieuw aanwijzing te halen bij de betreffende partijen.

2.5 Klagers hebben de verklaring van dwaling op 30 juni 2008 ondertekend.

Het standpunt van klagers

3. Klagers stellen zich op het standpunt dat de kandidaat-notaris in strijd met het bepaalde in artikel 21, tweede lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) en het bepaalde in artikel 4, eerste tot en met derde lid, van de Verordening beroeps- en gedragsregels (Vbg) heeft gehandeld. Klagers hebben op advies van de kandidaat-notaris kort na 15 mei 2008 een verklaring van dwaling ondertekend betreffende de ligging van een van de grenzen van de in 2002 door hen aangekochte jachthaven K te H. Op het moment van ondertekening wisten klagers niet wat de gevolgen daarvan waren. Zij vinden dat er misbruik is gemaakt van hun juridische onkunde en dat sprake is geweest van feitelijk overwicht aan de zijde van de kandidaat-notaris. Deze kon daardoor de belangen van klagers niet behartigen op een manier zoals dat een goed notaris betaamt. Klagers verwachten dat derden schadeclaims bij hen zullen indienen als gevolg van de betreffende verklaring. Daarom verzoeken zij de verklaring van dwaling met terugwerkende kracht tot het moment van ondertekening ongeldig te verklaren en de kandidaat-notaris op te dragen alle betrokkenen daarvan op de hoogte te stellen.

Het standpunt van de kandidaat-notaris

4. De kandidaat-notaris heeft verweer gevoerd. Zij stelt dat klagers haar eerst bij brief van 22 augustus 2009 hebben laten weten dat hun handtekening onder de verklaring van dwaling ongeldig is. Voorts stelt zij dat zij niet kan ingaan op het verzoek van klagers om de handtekening ongeldig te verklaren en om alle betrokkenen te overtuigen van het standpunt van klagers, omdat zij in deze onpartijdig is. De kandidaat-notaris betwist dat zij klagers ergens toe heeft gedwongen of onder druk heeft gezet. Tot slot merkt zij op dat zij de brief van 22 augustus 2009 van klagers heeft opgevat als een

intrekking of herroeping van hun verklaring en dat zij daarom de verklaring in de toekomst niet meer zal gebruiken.

De beoordeling

5.1 De Kamer dient in onderhavige zaak de vraag te beantwoorden of de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

5.2 Ingevolge artikel 98, eerste lid, van de Wna zijn (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 (kandidaat-)notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk (kandidaat-)notaris niet betaamt. De Kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de kandidaat-notaris zoals door klagers beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

5.3 Klagers hebben gesteld dat de kandidaat-notaris in strijd met het bepaalde artikel 21, tweede lid, van de Wna heeft gehandeld. In dit artikel is bepaald dat de notaris verplicht is zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging de werkzaamheid die van hem verlangd wordt, leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft. Voorts hebben klagers gesteld dat de kandidaat-notaris in strijd met artikel 4, eerste tot en met derde lid, van de Vbg heeft gehandeld. Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de Vbg is de notaris gehouden alle partijen bij de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen voor te lichten met betrekking tot de gevolgen van de handeling, voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. Ingevolge het tweede lid van dit artikel wordt onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de Wna begrepen dat de notaris weet of vermoedt dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht. Wanneer de omstandigheden daar aanleiding toe geven is de notaris gehouden dienaangaande een onderzoek in te stellen. Ingevolge het derde lid van dit artikel wordt onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de Wna begrepen dat de notaris de belangen van partijen niet meer kan behartigen op een wijze die een behoorlijk notaris betaamt.

In artikel 32 van de Vbg is bepaald dat onder notaris in deze verordening ook wordt verstaan de kandidaat-notaris, tenzij uit de aard van de bepaling anders voortvloeit.

5.4 Mevrouw L heeft zich tot het notariskantoor, alwaar de kandidaat-notaris werkzaam is, gewend vanwege een niet correct door het Kadaster uitgemeten grens ten tijde van de koop door klagers van de jachthaven. De kandidaat-notaris heeft verklaard dat zij naar aanleiding van het gesprek met L contact heeft opgenomen met het Kadaster. Een medewerker van het Kadaster heeft haar geadviseerd een verklaring van dwaling op te maken en deze door L en klagers te laten ondertekenen. Na inschrijving van de betreffende akte zou het Kadaster contact opnemen met de partijen om opnieuw de grens aan te wijzen.

5.5 De Kamer begrijpt de stelling van klagers dat zij niet wisten wat de gevolgen zouden zijn van de ondertekening van de verklaring van dwaling aldus dat de kandidaat-notaris hen onvoldoende heeft geïnformeerd over de gevolgen daarvan en dat zij daarmee in strijd met het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de Vbg heeft gehandeld. In de bij de verklaring van dwaling begeleidende brief van 27 mei 2008 heeft de kandidaat-notaris het volgende aangegeven:

"Het opnieuw vaststellen van de grens heeft uiteraard ook gevolgen voor degene(n) aan wie u de jachthaven heeft verkocht, en degene(n) die daarna weer gedeelten van dit perceel hebben verkregen."

Voorts heeft de kandidaat-notaris ter zitting gemeld dat zij ook met klagers over de gevolgen heeft gesproken. Naar het oordeel van de Kamer heeft de kandidaat-notaris klagers hiermee voldoende kenbaar gemaakt dat het tekenen van de verklaring van dwaling consequenties heeft en heeft zij daarmee aan haar informatieplicht als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Vbg voldaan.

5.6 Voorts hebben klagers gesteld dat misbruik is gemaakt van hun juridische onkunde en dat sprake is geweest van feitelijk overwicht aan de zijde van de kandidaat-notaris als gevolg waarvan zij de belangen van klagers niet kon behartigen op een manier zoals dat een goed notaris betaamt.

Ten aanzien van de eerste stelling dat misbruik is gemaakt van de juridische onkunde van klagers overweegt de Kamer het volgende. Als gezegd heeft de kandidaat-notaris klagers voldoende geïnformeerd over de gevolgen van ondertekening van de verklaring van dwaling. Naar het oordeel van de Kamer had het vervolgens op de weg van klagers gelegen - voor zover nodig - nadere informatie in te winnen of nadere uitleg te vragen. Juridische onkunde staat daar niet aan in de weg. Dat misbruik zou zijn gemaakt van de juridische onkunde van klagers is de Kamer niet gebleken.

Ten aanzien van de stelling dat sprake is geweest van feitelijk overwicht als gevolg waarvan, zoals de Kamer begrijpt, de verklaring onder druk is ondertekend door klagers overweegt de Kamer dat, nu de kandidaat-notaris deze stelling heeft weersproken, de enkele stelling van klagers onvoldoende is om aan te nemen dat de ondertekening van de verklaring van dwaling onder druk van de kandidaat-notaris tot stand is gekomen. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen kan dan ook niet gezegd worden dat de kandidaat-notaris de belangen van klagers niet kon behartigen op een manier zoals dat een goed notaris betaamt. De kandidaat-notaris behoefde haar dienst derhalve niet te weigeren als bedoeld in artikel 21, tweede lid, van de Wna.

5.7 Ten aanzien van het verzoek de verklaring van dwaling met terugwerkende kracht ongeldig te verklaren is de Kamer van oordeel dat dit verzoek moet worden afgewezen, omdat het onderhavige tuchtrecht niet de mogelijkheid biedt om daarover een oordeel te geven.

5.8 De Kamer zal de klacht in al zijn onderdelen ongegrond verklaren.

DE BESLISSING

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

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen te Leeuwarden door mr. J.S. van der Kolk, voorzitter, mrs. P. Schulting, H.Ph. Breuker, E.M.W. de Lange en J. de Beer, leden, bijgestaan door mr. S. Ambachtsheer, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 14 januari 2010.

S. Ambachtsheer

J.S. van der Kolk

De beslissing is verzonden op

Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.