

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 03/11

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 03/11

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[klager],
wonende te [woonplaats],
klager,

- tegen -

[notaris],
notaris te [standplaats],
hierna te noemen de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 24 februari 2011 met bijlagen;
- verweerschrift d.d. 13 maart 2011;
- aanvullende stukken van klager overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 12 mei 2011. Daarbij zijn zowel klager, bijgestaan door mr. A.M. Roepel, als de notaris verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 26 november 2009 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd, waarbij klager en zijn echtgenote de eigendom van een perceel bouwgrond te Berkel en Rodenrijs hebben verkregen.

2.2

Op 1 juli 2010 heeft de notaris aan de projectontwikkelaar een overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht door N.V. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland verstrekt, met daarbij het verzoek zorg te dragen voor ondertekening door de betrokkenen.

2.3

Bij brief van 8 juli 2010 heeft de projectontwikkelaar klager en zijn echtgenote verzocht de overeenkomst te ondertekenen.

2.4

Op 13 juli 2010 heeft klager aan de projectontwikkelaar gemeld dat hij de overeenkomst onder deze voorwaarden niet zal ondertekenen.

2.5

Naar aanleiding van de mededeling van klager dat hij de overeenkomst niet zal ondertekenen, heeft de notaris op 13 augustus 2010 een bespreking met klager gepland om de overeenkomst toe te lichten. Deze afspraak is uiteindelijk niet doorgegaan, omdat de notaris wegens ziekte had afgezegd. Er is daarna geen nieuwe afspraak gemaakt.

2.6

Op 22 oktober 2010 heeft de notaris het concept van de akte van vestiging opstalrecht tezamen met de volmachten aan alle betrokkenen gestuurd.

2.7

Op 5 januari 2011 ontvangt klager een afschrift van de akte van vestiging opstalrecht, welke akte op 3 januari 2011 door de notaris is gepasseerd en waarin onder meer is vermeld dat klager en zijn echtgenote bij schriftelijke volmacht door een medewerker van het kantoor van de notaris worden vertegenwoordigd.

3. De klacht

3.1

In de akte van vestiging opstalrecht wordt vermeld dat klager en zijn echtgenote schriftelijk volmacht hebben gegeven. Klager verwijt de notaris dat hij de akte van vestiging opstalrecht echter heeft gepasseerd zonder zijn instemming; klager en zijn echtgenote hebben geen volmacht getekend. Nadat klager na herhaaldelijk verzoek de volmacht achter de akte ter inzage had gekregen, bleek dat de handtekening onder de volmacht dezelfde handtekening was als onder de volmacht van de projectontwikkelaar. De notaris heeft nagelaten de deugdelijkheid van de volmacht te onderzoeken en vast te stellen.

3.2

Verder wordt in de akte verwezen naar een overeenkomst vestiging opstalrecht van 26 oktober 2010. Ook deze overeenkomst heeft klager nooit ondertekend.

Klager beschuldigt de notaris van valsheid in geschrifte, waarvan hij op 11 februari 2011 aangifte heeft gedaan bij de politie Rotterdam-Rijnmond.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris stelt dat hij nimmer inzage heeft gehad in de correspondentie tussen klager en de projectontwikkelaar. Hij heeft geen expliciete instructies van klager genegeerd.

4.2

De notaris stelt dat aan de ene kant op hem met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal een zorgvuldigheidsplicht jegens klager rustte, waarbij hij het zaak achtte klager ervan te overtuigen dat het in zijn belang was om de akte te ondertekenen. Aan de andere kant had de notaris een zorgplicht naar de andere grondeigenaren toe, omdat zij zonder de akte van vestiging opstalrecht niet voorzien zouden kunnen worden van drinkwater. De notaris stelt dat er grote discrepantie bestond tussen voornoemde zorgvuldigheidsplicht en zorgplicht. Uiteindelijk heeft de notaris het belang van de andere grondeigenaren laten prevaleren.

De notaris stelt dat hij meerdere malen contact heeft gezocht met klager om de akte toe te lichten en om hem ervan te overtuigen dat de akte ook in zijn belang was, maar dit heeft uiteindelijk niet tot een concrete afspraak geleid.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

De verplichte notariële tussenkomst bij het rechtsverkeer in onroerende zaken vindt mede haar rechtvaardiging in de bescherming van het belang van de doorgaans niet deskundige partijen die aan dat verkeer deelnemen. Op de notaris rust daarom een zware zorgplicht om te bewerkstelligen dat de verkrijgende partij een goede titel krijgt met betrekking tot de onroerende zaak waarop de overeenkomst tussen partijen betrekking heeft. Indien blijkt dat aan een titel niettemin gebreken kleven dan wordt dat de notaris aangerekend, tenzij hij alles heeft gedaan en niets heeft nagelaten wat het gebrek had kunnen voorkomen.

5.3

Ten aanzien van het onder 3.1 bedoelde klachtonderdeel dient voorop gesteld te worden dat artikel 39 van de Wet op het Notarisambt (Wna) voorschrijft hoe de notaris de identiteit van comparanten bij een akte dient vast te stellen. Een voorschrift met betrekking tot de vaststelling van de identiteit van partijen die niet zelf bij de akte compareren,

geeft de wet echter niet. Het is echter een goed gebruik binnen het notariaat om, indien de notaris niet-verschijnende partijen niet zelf kent, hun handtekeningen op een door hen af te geven volmacht door een collega ter verificatie te laten legaliseren. Nu geen wets-of beroepsregel ten grondslag ligt aan de echtheid van de handtekeningen, heeft de notaris een zekere beleidsvrijheid. Dit doet hij echter op eigen risico. Aangenomen kan worden dat de notaris klager en zijn echtgenote kende, aangezien zij op 26 november 2009 bij de notaris waren geweest voor de ondertekening van de akte van levering. Hun handtekeningen hadden door de notaris geverifieerd kunnen worden. Van een zorgvuldig notaris mag worden verwacht dat hij de handtekeningen onder de volmacht en de handtekeningen onder de akte van levering had vergeleken en indien er een verschil zou zijn hij contact op zou nemen met de betreffende partij.

Dat de notaris in het kader van de verificatie schromelijk tekort is geschoten volgt uit het feit dat blijkens de ter zitting overgelegde "volmacht vestiging recht van opstal" op de plaats van ondertekening door klager een handtekening staat met daarboven: p/o.

5.4

Wat betreft het klachtonderdeel onder 3.2 overweegt de Kamer het volgende. De notaris was ervan op de hoogte dat klager niet zonder meer voornemens was de overeenkomst te ondertekenen, aangezien de notaris een afspraak wilde plannen met klager om de overeenkomst toe te lichten. De notaris had er daarom vanuit moeten gaan dat zonder overeenstemming tussen projectontwikkelaar en klager of tussen de notaris en klager, klager de volmacht niet zou tekenen. Nu de akte van vestiging van opstalrecht verwijst naar de overeenkomst, had de notaris extra alert moeten zijn of de overeenkomst wel door klager en zijn echtgenote was ondertekend.

5.5

De notaris had, zoals reeds overwogen, de handtekening van klager en zijn echtgenote dienen te verifiëren. Door dit na te laten is een recht gevestigd dat op deze wijze nimmer gevestigd had mogen worden. Dit is te wijten aan de onzorgvuldigheid van de notaris. Aldus is door toedoen van de notaris de rechtszekerheid in het geding. Juist het behartigen daarvan is de essentie van het notarisambt.

De Kamer stelt vast dat de notaris niet de zorg heeft betracht die van hem als notaris mag worden verwacht, zodat de klacht in zoverre gegrond is.

Ter gelegenheid van de behandeling van de klacht is de Kamer niet gebleken dat de notaris zijn vergaande onzorgvuldigheid inziet. De Kamer acht zijn handelwijze laakbaar en wel dusdanig dat de Kamer de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken passend en geboden acht.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klacht in beide onderdelen gegrond en legt de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van twee weken;

bepaalt dat de secretaris binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal meedelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, R. Veenendaal, R. van der Galiën, J.P. van Loon en W.H.J. de Jong in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 9 juni 2011.

De secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

F.S. Pietersma-Smit

A.F.L. Geerdes

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam.