

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 04 11 Wna

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

Klachtzaak 04 11 Wna

UITSPRAAK

inzake: <naam>, wonende te <plaats>, klager;

tegen: <naam>, notaris te <plaats>, hierna te noemen de notaris.

1 Verloop van de procedure

Bij brief van 31 januari 2011, nader toegelicht bij brief van 18 februari 2011, is door klager een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 29 maart 2011. Klager heeft bij brief van 7 april 2011 gerepliceerd. Door de notaris is gedupliceerd bij brief van 11 mei 2011.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 19 januari 2012. Klager en de notaris zijn in persoon ter zitting verschenen.

2 Toesingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

3 Feiten

Gelet op hetgeen klager en de notaris over en weer hebben verklaard en op basis van door hen overgelegde stukken, alsmede gelet op hetgeen ter zitting is verklaard, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- Het woonhuis met aanbehoren, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de <adres>, hierna de woning, is door klager bij koopovereenkomst van 27 oktober 2004 gekocht van de woningcorporatie <naam>.
- De akte van levering van de woning is op 10 maart 2005 gepasseerd door de notaris.
- Tot de datum van levering werd de woning door de vader van klager gehuurd van de woningcorporatie voornoemd. Klager woonde in het gehuurde en is daar ook na 10 maart 2005 met zijn ouders blijven wonen.
- Op 8 februari 1989 heeft <naam>, de vader van klager, met de gemeente <plaats> een participatieovereenkomst gesloten, betreffende het aan de woning grenzende openbaar groen.
- Een deel van deze groenstrook, een perceel grond van ongeveer vijftien centiares, hierna het perceel, is door klager gekocht van de gemeente <plaats>. Klager heeft de koopovereenkomst op 23 december 2004 getekend en de gemeente op 10 januari 2005.
- De akte van levering van het perceel is op 10 maart 2005 gepasseerd door de notaris.
- Op het perceel was door <naam>, de vader van klager, een garage annex berging gebouwd waarvoor op 4 juni 1976 door de gemeente een vergunning is verleend.
- In 2007 is <naam>, de vader van klager, overleden.
- In september 2010 heeft de gemeente <plaats> gebruikers van openbaar groen geïnformeerd over het al dan niet terugnemen van openbaar groen en wettelijke verjaring.

4 Standpunten

Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris zijn belangen niet op de juiste wijze heeft behartigd waardoor hij schade heeft geleden bestaande uit de koopprijs van het perceel vermeerderd met wettelijke rente. Naar de mening van klager lag het op de weg van de notaris om hem ten tijde van het passeren van de transportakte te informeren over het feit dat zijn vader door verkrijgende verjaring (artikel 3: 105 van het Burgerlijk Wetboek (BW)) al eigenaar van het door hem gekochte perceel was geworden. De gemeente kon hem de eigendom niet meer leveren zodat hij onverschuldigd heeft betaald. Sinds 2007 is klager door het overlijden van zijn vader in diens eigendomsrechten getreden. Ook heeft de notaris nagelaten hem binnen vijf jaar na het passeren van de akte over de verkrijgende verjaring te informeren. Toen dat klager in september 2010 duidelijk werd, was terugvordering van de aan de gemeente betaalde koopsom, door bevrijdende verjaring, niet meer mogelijk.

De klacht is volgens klager tijdig ingediend omdat de klachttermijn moet worden gerekend vanaf september 2010. Eerst toen heeft de gemeente <plaats> aan klager informatie verstrekt waardoor hem duidelijk werd dat het onderhavige perceel ten tijde van het passeren van de notariële akte geen eigendom meer was van de gemeente.

De notaris stelt zich op het standpunt dat de klacht te laat, buiten de driejaarstermijn van artikel 99 Wna, is ingediend. Voor het overige wijst de notaris op de koopovereenkomsten en de participatieovereenkomst. Naar de mening van de notaris kan een huurder van een woning een naastgelegen perceel niet door verjaring verkrijgen.

5 Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, 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.

De kamer stelt vast dat klager in zijn klachtbrief onder meer spreekt van aansprakelijkheid en van geleden schade. Ter zitting heeft klager verduidelijkt dat het hem bekend is dat de Kamer daarover geen uitspraak doet, maar dat het klachtrecht is beperkt tot de toets zoals die volgt uit de artikelen 98 en 99 Wna. De kamer zal zich dan ook daartoe beperken.

In artikel 99, twaalfde lid, Wna is bepaald dat een klacht slechts kan 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 klacht van 31 januari 2011 betreft een nalaten van de notaris ten tijde van het passeren van de akte(s) van levering van 10 maart 2005. De kamer zal allereerst de vraag beantwoorden op welk moment klager redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het door klager gestelde nalaten van de notaris.

De Kamer overweegt als volgt.

Op 8 februari 1989 heeft wijlen <naam>, de vader van klager, een participatieovereenkomst met de gemeente gesloten. Krachtens die rechtsverhouding was hij vanaf dat moment houder van het perceel voor de gemeente. Een houder houdt een zaak voor een ander; in casu hield wijlen <naam> het perceel voor de gemeente. Zijn houderschap stond er aan in de weg om tevens bezitter als bedoeld in artikel 107, Boek 3 BW, van het perceel te kunnen zijn. Een bezitter houdt een zaak immers uitsluitend voor zichzelf. Gesteld noch gebleken is dat het houderschap van het perceel op enig moment door wijlen <naam> is beëindigd en voor hem een periode van bezit van het perceel is begonnen. Bij gebreke aan het onafgebroken bezit gedurende de verjaringstermijn, kan wijlen <naam> de eigendom van het onderhavige perceel niet op enig moment door verjaring hebben verkregen. Ten overvloede overweegt de Kamer dat evenmin is gebleken dat klager voorafgaand aan de levering in 2005 gedurende de verjaringstermijn het onafgebroken bezit van het perceel heeft gehad.

Onder vorengenoemde omstandigheden is de Kamer van oordeel dat van nalaten door de notaris niet is gebleken, noch ten tijde van het passeren van de akte(s) van levering noch nadien.

De enkele omstandigheid dat klager voor september 2010 zelf geen kennis droeg van het verjaringsrecht en daarover eerst in 2010 is geïnformeerd kan geen klachtrecht doen ontstaan. Gelet op voorgaande is de Kamer van oordeel dat de driejaarsklachttermijn van artikel 99 WNA op 10 maart 2005 is aangevangen en de onderhavige klacht te laat, immers eerst op 31 januari 2011, is ingediend. Gelet op deze termijnoverschrijding behoort klager in zijn klacht niet-ontvankelijk te worden verklaard.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

6 Beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo;

- verklaart klager in zijn klacht niet-ontvankelijk.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. W. Meijling, A. Roesink-Kragt en mr. H.W.C. Spijkerboer, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 6 februari 2012.

De secretaris,
ter,

De voorzit-

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam. Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 6 februari 2012