

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16/11

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

Reg.nr. 16/11

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

[klaagster],
gevestigd te [vestigingsplaats],
klaagster,

- 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 met bijlagen d.d. 12 oktober 2011;
- verweerschrift met bijlagen d.d. 7 november 2011;
- pleitnota van klaagster overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 9 februari 2012. Daarbij zijn zowel klaagster, vertegenwoordigd door de heer [X], 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

Klaagster is eigenaar van het perceel [adres].

2.2

Op 28 oktober 1994 is ten behoeve van handelsmaatschappij [Y]. (hierna te noemen: [Y]) op voornoemd perceel, een opstalrecht gevestigd in verband met de vestiging van een tankstation.

2.3

Naar aanleiding van een zakelijk geschil tussen [Y] en een derde, te weten De Heikant B.V. (hierna te noemen: De Heikant), heeft laatstgenoemde op 11 maart 2005 conservatoir beslag laten leggen op het opstalrecht.

2.4

Het opstalrecht was gevestigd voor de duur van vijftien jaren met daarna de wederzijdse mogelijkheid van opzegging met inachtneming van de termijn van tenminste een jaar. Door opzegging van de kant van [Y] is het opstalrecht vervolgens geëindigd op 5 maart 2010.

2.5

Omstreeks juni 2010 heeft [Y] aan de notaris de opdracht gegeven om het einde van het opstalrecht in het kadaster te registeren. De notaris heeft de betreffende verklaring van waardeeloosheid opgesteld en op 2 september 2010 ondertekend en ingeschreven. Vervolgens heeft het kadaster het opstalrecht doorgehaald.

2.6

In verband met een herfinanciering van ongeveer € 2.600.000,- heeft klagster in oktober 2010 opdracht gegeven aan notaris mr. [Z] te [standplaats] om een hypotheekakte op te stellen. Uit recherche door notaris [Z] bleek dat het beslag nog steeds in het kadaster stond ingeschreven. Notaris [Z] heeft daarop de hypotheekakte uitgesteld.

2.7

Op 30 november 2010 heeft De Heikant het beslag laten doorhalen en is de hypotheekakte van klagster gepasseerd ten kantoren van mr. [Z].

3. De klacht

3.1

Klagster verwijt de notaris dat hij klagster niet vóór of in ieder geval kort na 2 september 2010 er op heeft gewezen dat er nog een conservatoir beslag stond ingeschreven op het door te halen c.q. doorgehaalde opstalrecht.

3.2

De notaris wordt verweten dat hij zich niet tijdig heeft ingespannen voor een juiste weergave van de rechtstoestand van het registergoed in de openbare registers.

3.3

Klagster verwijt de notaris dat hij de indruk heeft laten ontstaan dat advocaat mr. [A], tevens werkzaam op hetzelfde kantoor als de notaris, voor hem optrad.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris ontkent dat hij klachtwaardig zou hebben gehandeld. Volgens de notaris heeft hij er alles aan gedaan wat in redelijkheid van hem verlangd kon worden om de belangen van alle betrokkenen in het dossier goed te behartigen. De notaris betreurt het dat deze hele kwestie tot vertraging en daardoor tot schade voor klaagster heeft geleid.

4.2

Het verwijt van klaagster dat de notaris er niet eerder op zou hebben gewezen dat het conservatoir beslag nog ingeschreven stond, acht de notaris onterecht. De notaris voert aan dat het opstalrecht was geëindigd. Juridisch gezien kon daarom het beslag ook niet meer bestaan, ook al werd het beslag in de kadastrale administratie nog wel aangekend. Het Kadaster heeft op verzoek van de notaris laten weten dat zij zich realiseerde dat het beslag weliswaar was geëindigd, maar dat zij niet ambtshalve wenste over te gaan tot doorhaling. De notaris stelt dat de rechtspositie van klaagster niet anders zou zijn geweest als de vermelding na 2 september 2010 wel zou zijn doorgehaald.

4.3

Met betrekking tot klachtonderdeel 3.2 stelt de notaris dat hij de opdracht van [Y] correct heeft uitgevoerd. Immers de vermelding van het geëindigde en vervallen opstalrecht is uit het kadaster verwijderd. Verder heeft de notaris er alles aan gedaan om de vermelding van het beslag te doen verwijderen. Dat de notaris dit niet zelfstandig heeft kunnen bewerkstelligen is hem niet aan te rekenen.

4.4

Klachtonderdeel 3.3 is volgens de notaris onterecht gesteld. Advocaat [A] was als advocaat al veel langer betrokken bij een geschil tussen [Y] en De Heikant. Klaagster was hiervan op de hoogte. Vanwege zijn betrokkenheid als advocaat zag de notaris een mogelijkheid dat [A] de beslaglegger zou kunnen bewegen om de onjuiste kadastrale vermelding van het beslag te doen eindigen. Het was dus in het belang van klaagster dat zowel de notaris als advocaat [A] hetzelfde probeerde te bereiken, namelijk het doorhalen van het beslag. De notaris vermoedt dat het bericht van [A] aan de heer [X] dat zijn cliënt [Y] er alles aan had gedaan om tot een oplossing te komen en "dat het voor [B] ophoudt" bij [X] verkeerd is aangekomen.

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

Wat betreft klachtonderdeel 3.1 overweegt de Kamer het volgende. De notaris kreeg in juni 2010 de opdracht van [Y] tot het uitschrijven van het opstalrecht. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris opgemerkt dat hij ervan op de hoogte was dat er meerdere geschillen bestonden tussen [Y] en De Heikant. Toen de notaris dan ook bij de recherche tot de ontdekking kwam dat er in het kadaster nog een beslag stond ingeschreven, had de notaris, met de wetenschap van de geschillen tussen [Y] en De Heikant, klaagster moeten wijzen op het beslag en op het risico dat het mogelijk lastig zou kunnen worden om dit beslag door te halen. De notaris stelt dat hij niets gezegd heeft over het beslag, omdat het beslag van rechtswege teniet is gegaan door beëindiging van het opstalrecht. De Kamer is echter van oordeel dat voldoende is komen vast te staan dat de notaris het risico heeft onderkend dat voor de doorhaling van het beslag uit de kadastrale registratie wel degelijk de medewerking van [Y] en De Heikant nodig was. Door dit risico niet te melden aan klaagster, heeft klaagster geen rekening met dit risico kunnen houden, terwijl zij er, zonder andersluidende berichten van de notaris, op mocht vertrouwen dat de notaris ook voor de doorhaling van het beslag zou zorg dragen. Dit is de notaris aan te rekenen. De notaris is tekortgeschoten in zijn belehrungspflicht. Dit klachtonderdeel is derhalve gegrond.

5.3

De Kamer acht in het verlengde daarvan ook klachtonderdeel 3.2 gegrond. Zodra de notaris ervan op de hoogte was dat er een beslag op het opstalrecht rustte, had de notaris zich inspanning moeten getroosten om dit te doen doorhalen. De notaris heeft weliswaar later het een en ander geprobeerd om de onjuiste vermelding van het beslag doorgehaald te krijgen, zoals het telefonisch contact met het Kadaster, met de heer [X] en met de notaris in [standplaats] alsmede met de advocaat van de beslaglegger, maar de notaris heeft, zoals overwogen in 5.2, verzuimd de vermelding van het beslag in het kadaster tijdig te melden aan klaagster en aan [Y]. De Kamer wijst er volledigheidshalve nog wel op dat uiteindelijk het beslag is doorgehaald en het hypotheekrecht is gevestigd.

5.4

De Kamer overweegt wat betreft klachtonderdeel 3.3 het volgende. Van een tegenstrijdig belang tussen advocaat [A] en de notaris is niet gebleken. Klaagster was ervan op de hoogte dat advocaat [A] optrad voor [Y]. Wellicht dat de notaris in beginsel iets duidelijker had kunnen communiceren wat de rol van advocaat [A] was en wat de rol van de notaris was, maar dit is onvoldoende om te oordelen dat hij gehandeld heeft in strijd met de zorg die hij als notaris ten opzichte van klaagster moest betrachten. De Kamer acht dit klachtonderdeel derhalve ongegrond.

5.5

De Kamer is van oordeel dat de notaris wel klachtwaardig heeft gehandeld. De notaris had er meer blijk van moeten geven dat hij zich bewust was van zijn falen, namelijk het niet tijdig melden van de registratie van het beslag in het kadaster aan [Y] en klaagster, ook gelet op de wetenschap die de notaris had betreffende de geschillen tussen [Y] en De Heikant B.V. Vaststaat dat de notaris in een later stadium zich wel heeft ingespannen om het beslag doorgehaald te krijgen en dit ook betrekkelijk kort daarop is gevolgd alsmede de formele juistheid van zijn standpunt dat het beslag teniet is gegaan door de beëindiging van het opstalrecht. Tevens is hem nooit eerder een maatregel opgelegd. De Kamer acht het opleggen van een maatregel derhalve niet geboden.

6. De beslissing

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

verklaart klachtonderdeel 3.3 ongegrond;

verklaart de klachtonderdelen 3.1 en 3.2 gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.A. van de Laarschot, E.F.A. van Buitenen, F. Hoppel, W.F.O. Stricker en M.R.H. Krans en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 12 april 2012.

De secretaris,

F.S. Pietersma-Smit

De voorzitter,

M.A. van de Laarschot

Deze beslissing is verzonden op: 12 april 2012

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