

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-35

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag
Beslissing d.d. 21 april 2021 inzake de klacht onder nummer 20-35 van:

[klager]

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 24 juli 2020.

1.2 De notaris heeft een verweerschrift ingediend.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 maart 2021. Daarbij was de notaris aanwezig. Klager is – hoewel deugdelijk opgeroepen – niet verschenen. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door notaris overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 Op 25 juli 2017 heeft de notaris een akte houdende verjaring gepasseerd. In de akte was de gemeente [gemeente] opdrachtgever. In de akte is het volgende opgenomen:

“(…)

De opdrachtgever heeft mij, notaris, verklaard door verjaring te hebben verkregen: Een perceel grond, gelegen te [woonplaats], nabij [adres burens klager, gemeente], ter grootte van ongeveer dertien centiare.

(…)

De verjaring heeft plaatsgevonden doordat de opdrachtgever én zijn rechtsvoorgangers, het onder 4 vermelde registergoed gedurende een onafgebroken periode van twintig jaar in bezit hebben gehad”.

2.2 Op 28 augustus 2017 heeft de notaris een akte houdende rectificatie verjaring gepasseerd. In de akte van 25 juli 2017 stond ten onrechte vermeld dat de Gemeente [gemeente] opdrachtgever was. Echter de heer [A] en mevrouw [B] waren de opdrachtgevers. De verjaring werkt tegen de Gemeente [naam] en zij hebben ingestemd met de verjaring.

2.3 Klager woont op het adres [adres klager] te [woonplaats].

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1.1 Klager verwijt de notaris dat hij in strijd met de Notariswet en de Verordening Beroeps-en gedragsregels heeft gehandeld. Dit omdat de notaris in de akte van rectificatie verklaard heeft dat *“Gebleken is dat de verklaring onjuist was en rectificatie behoeft”* en *“De in de verklaring genoemde verjaring werkt tegen de Gemeente [gemeente], die heeft ingestemd met de verjaring. De verklaring wordt thans op dit punt gerectificeerd”*.

3.1.2 Verder is via de zoekmachines Google en Bing, onder “Maps” het perceel gewoon als een “stuk trottoir” te zien zonder enige indicatie dat dit stuk trottoir geen gemeentebesit zou zijn. Dit had de notaris dus eenvoudig zelf kunnen nazien. De bewoners van [adres burens klager] hielden dit stuk perceel jegens de gemeente of andere rechtspersoon niet voor zichzelf.

3.1.3 De notaris heeft geen gehoor gegeven aan het verzoek van klager om (a) een kopie te verstrekken van de bijlagen die aan de akte van 25 juli 2017 zouden zijn gehecht, (b) een schriftelijke uitleg te geven hoe de notaris is gekomen tot de verklaring dat *“De verjaring heeft plaatsgevonden doordat de opdrachtgever en zijn rechtsvoorgangers, het onder 4 vermelde registergoed gedurende een onafgebroken periode van twintig jaar in hun bezit hebben gehad”*, en (c) een verdere rectificatie, waarbij de hele verjaring en de verkrijging door de in de rectificatieakte genoemde opdrachtgever herroepen wordt.

3.2.1 De notaris heeft aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk verklaard dient te worden vanwege gebrek aan indirect of een afgeleid belang bij de akte. Klager was geen partij bij de akte.

3.2.2 Het betrof een niet betwiste verjaring. De Gemeente [gemeente], tegen wie de verjaring werkte, betwiste de verjaring niet en ging akkoord met de gewijzigde tenaamstelling. Door de inschrijving van de akte van verjaring bij het Kadaster is het perceel grond op naam van de bewoners van [adres burens klager] komen te staan. Beide partijen bij de akte hebben ingestemd met de verjaring. Van de bezwaren van klager – voor zover al van belang – was de notaris niet op de hoogte. Gezien de geheimhoudingsplicht staat het de notaris niet vrij de informatie te verstrekken aan anderen dan de betrokken partijen.

4. De beoordeling van de ontvankelijkheid

4.1 Artikel 99, eerste lid van de Wet op het notarisambt (Wna) bepaalt, voor zover hier van belang, dat klachten kunnen worden ingediend door “een ieder met enig redelijk belang”. Blijkens de Memorie van Toelichting op dit artikel is in de herziene tekst van het eerste lid uitgelegd dat de kring van degenen die een tuchtrechtelijke klacht kunnen indienen bestaat uit een ieder die enig redelijk belang heeft bij de indiening van een klacht. Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met het taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep.

4.2 Vast staat dat klager geen partij is geweest bij de akte waartegen hij ageert en gesteld noch gebleken is dat hij in een eigen belang is getroffen. Dat klager betrokken is (geweest) bij of is benadeeld door de akte waar het hier om gaat is evenmin gebleken. Klager heeft zijn (indirect en/of afgeleid) belang dan ook naar het oordeel van de Kamer onvoldoende onderbouwd en gesubstantieerd. Klager is ook geen betrokkene in de zin van artikel 37 van de Kadasterwet. Het redelijk belang van klager is dus onvoldoende komen vast te staan, zodat klager niet kan worden ontvangen in zijn klacht. Aan een verdere inhoudelijke behandeling komt de Kamer daarom niet toe.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart klager niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes voorzitter, S.H. Poiesz en M.R.H. Krans, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 21 april 2021.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.