

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/394588 / KL RK 21-150

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/394588 / KL RK 21-150

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...]

klager,

tegen

[N.],

notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 8 oktober 2021
- het verweer van de notaris van 15 december 2021.

1.2 De klachtzaak is behandeld ter zitting van 7 maart 2022, waarbij klager enerzijds en de notaris anderzijds zijn verschenen. De notaris heeft een pleitnotitie overgelegd.

2. De feiten

2.1 Op 20 maart 2007 is klager eigenaar geworden van het perceel gelegen aan de [...] [huisnummer a] in [...]. In 2021 heeft klager zijn perceel verkocht en overgedragen.

2.2 Sinds 15 juli 1980 is de voormalige buurman van klager (hierna: de buurman), eigenaar van het perceel aan [...] [opvolgend huisnummer b] in Laren.

2.3 In 1986 heeft de buurman van klager aan de grens van zijn perceel, aan de zijde van het perceel van klager, een houten schuur afgebroken en een stenen schuur opgebouwd.

2.4 In 2017 zijn bij kadastrale uitmeting twijfels gerezen over de precieze loop van de grens tussen het perceel van klager en dat van de buurman van klager.

2.5 In 2018 is de buurman van klager een procedure tegen klager gestart vanwege een geschil over de exacte grens tussen hun percelen. In die procedure heeft de buurman van klager het standpunt ingenomen dat hij door verjaring eigenaar is geworden van een strook grond die volgens de op dat moment geldende kadastrale inschrijving onderdeel uitmaakte van het perceel van klager.

2.6 Bij vonnis van 31 juli 2019 heeft de rechtbank Midden-Nederland, locatie Lelystad, de vorderingen van de buurman van klager afgewezen.

2.7 Bij brief van 16 juli 2021 heeft de notaris klager in kennis gesteld van zijn voornemen om een registerverklaring verjaring als bedoeld in de artikelen 34 en 37 van de Kadasterwet bij het Kadaster in te laten schrijven. De betreffende akte is in concept met deze brief meegestuurd.

2.8 De in de brief bedoelde akte is door de notaris afgegeven op 7 september 2021 en voor inschrijving aan het Kadaster aangeboden.

2.9 Op 22 september 2021 heeft de advocaat van klager de notaris aangeschreven, onder meer met het verzoek om de inschrijving van de registerverklaring ongedaan te maken en met het verzoek om binnen zeven dagen te reageren.

2.10 Op 4 oktober 2021 heeft de notaris na een rappel van de zijde van klager alsnog op de brief van 22 september 2021 gereageerd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager maakt de notaris over zijn werkzaamheden in deze zaak een achttal apart geformuleerde deelverwijten die achtereenvolgens betrekking hebben op de voorbereiding en de uitvoering van de werkzaamheden (cluster I) en op de communicatie over en de onafhankelijkheid van de werkzaamheden (cluster II):

Deelverwijten cluster I: Voorbereiding en uitvoering Registerverklaring Verjaring

- de notaris heeft zich onvoldoende in de kwestie verdiept alvorens de registerverklaring verjaring in te schrijven in de openbare registers, althans ter inschrijving aan te bieden;
- de notaris heeft ten onrechte de registerverklaring verjaring en de verbetering daarvan ingeschreven in de openbare registers, althans deze ten onrechte ter inschrijving aangeboden;
- de notaris heeft ten onrechte geoordeeld dat sprake is van bewijsstukken waaruit de gestelde verjaring blijkt;
- de notaris heeft ten onrechte onjuistheden in de akte opgenomen aangaande klagers personalia;
- de notaris heeft onvoldoende gedaan om zijn fouten te herstellen, bijvoorbeeld door contact op te nemen met klagers buurman en diens jurist, de akte in te trekken, en het Kadaster van juiste gegevens te voorzien.

Deelverwijten cluster II: Communicatie en onafhankelijkheid

- de notaris heeft ten onrechte stukken niet aan klager toegezonden;
- de bereikbaarheid en communicatie van de notaris is onvoldoende;
- de notaris heeft zich niet onafhankelijk opgesteld.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

Norm

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2.1 Artikel 34 Kadasterwet luidt als volgt:

Ter inschrijving van een verjaring wordt een authentiek afschrift van een door een notaris met inachtneming van artikel 37 opgemaakte verklaring aangeboden, inhoudende dat naar de verklaring van degene die de inschrijving verlangt, de verjaring is ingetreden, alsmede

- a. welk registergoed door verjaring is verkregen, dan wel welk beperkt recht op een registergoed is tenietgegaan,
- b. tegen wie de verjaring werkt, indien dit bekend is:

- c. welke feiten tot de verjaring hebben geleid, en
- d. dat de verjaring wordt betwist of niet wordt betwist door degene tegen wie zij werkt, zo dit bekend is.

4.2.2 Artikel 37 Kadasterwet luidt als volgt (voor zover hier relevant):

1. Een notariële verklaring als bedoeld in de artikelen 26, 30, 34 en 36, houdt behalve hetgeen in deze artikelen is voorgeschreven, tevens in een verklaring van de notaris

- a. hetzij dat allen die als partij bij het in te schrijven feit betrokken zijn aan de notaris hebben medegedeeld met de inschrijving in te stemmen;
- b. hetzij dat bewijsstukken aan hem zijn overgelegd en aan de verklaring gehecht, die genoegzaam aantonen dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan dan wel, in geval van een verklaring als bedoeld in artikel 36, tweede lid, dat het recht bestaat,
- c. hetzij dat hij niet aan het onder a en b gestelde kan voldoen.

2. In het in het eerste lid, onder c, bedoelde geval boekt de bewaarder de aanbidding van de notariële verklaring slechts in het register van voorlopige aantekeningen en kan inschrijving alleen plaatsvinden op bevel van de rechter. Het tweede, derde en vierde lid, eerste volzin, alsmede het vijfde en zesde lid van artikel 20 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat het bevel slechts wordt gegeven, indien de eiser naast de bewaarder allen die als partij bij het in te schrijven feit zijn betrokken tijdig in het geding heeft geroepen.

Toetsing

4.3 Deelverwijten Cluster I : Voorbereiding en uitvoering werkzaamheden

4.3.1 Tegen de achtergrond van de hierboven aangehaalde bepalingen van de Kadasterwet, komt de kamer al met al tot de conclusie dat de verwijten die klager de notaris in dit cluster maakt, niet tot een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris leiden. Ter toelichting geldt het volgende.

4.3.2 In de voorliggende zaak is de notaris volgens klager ten onrechte tot de conclusie gekomen dat de door de buurman van klager gestelde verjaring genoegzaam is aangetoond in de zin van artikel 37 Kadasterwet. Echter, de door klager aangevoerde feiten en omstandigheden doen niet toe of af aan de conclusies die de notaris redelijkerwijs heeft kunnen verbinden aan de door hem geconstateerde en door klager niet betwiste feiten voor wat betreft (het ontstaan, bestaan en voortbestaan van) de feitelijke situatie op de erven van klager en zijn buurman, ook voor wat betreft de feitelijke erfafscheiding en de opstallen.

4.3.3 De kamer verwerpt daarom het verwijt dat de notaris zich onvoldoende in de materie zou hebben verdiept, de bewijsstukken verkeerd zou hebben beoordeeld en de verjaringsverklaring niet aan het Kadaster had mogen aanbieden (de eerste drie subverwijten van cluster I). De kamer weegt daarbij mee dat de notaris in de aan het Kadaster aangeboden verjaringsverklaring heeft opgenomen dat klager niet instemt met de door zijn buurman gestelde verjaring. De notaris handelt hiermee overeenkomstig de voorwaarden en de conclusie die de Kadasterwet aan een (betwiste) verjaring stelt dan wel verbindt.

4.3.4 Ook valt de notaris geen tuchtrechtelijk verwijt te maken van de omstandigheid dat het Kadaster, alvorens de registerverklaring in te schrijven, de notaris om een duidelijker tekening heeft gevraagd en om de personalia van degene tegen wie de verjaring werkt. Voor zover geoordeeld zou kunnen worden dat het op de weg van de notaris had gelegen bedoelde gegevens onmiddellijk aan het Kadaster te verstrekken, valt het feit dat de notaris dit volgens het Kadaster kennelijk in eerste instantie heeft

nagelaten en dit eerst in tweede instantie op verzoek van het kadaster heeft aangevuld, niet aan te merken als een verzuim dat een tuchtrechtelijke tekortkoming oplevert.

De kamer komt daarom ook niet toe aan de bespreking van het laatste sub-verwilt van dit cluster, dat gaat over het herstellen van fouten.

De deelverwiltten uit cluster I worden daarom ongegrond verklaard.

4.4 Deelverwiltten cluster II: Communicatie en onafhankelijkheid

4.4.1 De verwiltten die klager de notaris in dit verband maakt zijn naar het oordeel van de kamer tuchtrechtelijk deels terecht. Ter toelichting geldt het volgende.

4.4.2 De kamer stelt voorop dat het enkele feit dat de notaris, overeenkomstig de bevoegdheid en de taak die de Kadasterwet hem toedeelt, een standpunt inneemt over de vraag of een bepaalde verjaring genoegzaam is aangetoond, geen grond kan vormen om de onafhankelijkheid van de notaris in twijfel te trekken. Dit deelverwilt, op zich zelf beschouwd, treft dus geen doel.

De wijze echter waarop de notaris over de (voorbereiding van de) uitoefening van deze bevoegdheid met partijen, klager in dit geval, communiceert, dat wil zeggen informatie inwint en terugkoppelt, is voor de indruk van klager over de onafhankelijke positie van de notaris begrijpelijkerwijs wel weer van belang. In dit verband overweegt de kamer als volgt.

4.4.3 De notaris heeft erkend dat hij de bijlagen behorende bij de brief van 16 juli 2021, waaronder de concept-verjaringsverklaring, niet onmiddellijk bij de brief van 16 juli 2021 maar later, bij e-mail van 16 augustus 2021, aan klager heeft toegezonden. Ook heeft de notaris erkend dat hij klager naar aanleiding van diens terugbelverzoeken begin april 2021 en begin oktober 2021 niet tijdig heeft teruggebeld.

4.4.4 De communicatie van de notaris naar klager is dus, zo is over en weer ook nogmaals ter zitting bevestigd, moeizaam verlopen.

Deze moeizaamheid is, zo heeft de kamer ter zitting bovendien begrepen, verergerd door het feit dat de notaris in de conceptversie van de verjaringsverklaring nog geen melding heeft gemaakt van het feit dat klager bezwaar maakt tegen de door zijn buurman gestelde verjaring. Klager heeft hierdoor in eerste instantie de indruk gekregen dat de verjaring buiten hem om tussen de notaris en zijn buurman "bekokstoofd" werd.

De notaris echter wijst in dit verband op de begeleidende brief van 16 juli 2022 waarin hij klager vraagt te laten weten of hij zich al dan niet in de gestelde verjaring kan vinden. De notaris stelt zich op het standpunt dat deze vraag eerst beantwoord diende te worden, voordat de verjaringsverklaring op dit punt kon worden aangepast.

4.4.5 De kamer is van oordeel dat het op de weg van de notaris had gelegen om duidelijker, vollediger en in voorkomend geval vlotter informatie aan klager te verstrekken, in het bijzonder in reactie op zijn vragen. Het feit dat de notaris op dit punt steken heeft laten vallen, rechtvaardigt niet de conclusie dat hij zich onvoldoende onafhankelijk heeft opgesteld, maar het is gezien het verloop van het contact tussen klager en de notaris wel begrijpelijk dat op dit punt bij klager twijfels zijn ontstaan. De notaris had in dit geval, als een zichtbare en controleerbare waarborg van zijn onafhankelijkheid, meer aandacht dienen te besteden aan een zorgvuldig verloop van de communicatie met klager. In het licht van het voorgaande is de kamer van oordeel dat de klachten over de tekortkomingen in de communicatie die klager in dit tweede cluster voorstelt, gegrond zijn en een tuchtrechtelijk verwilt opleveren.

Om deze redenen wordt de volgende maatregel opgelegd.

4.5 Maatregel

De context van de inschrijvingsprocedure maakt al met al dat het slordige verloop van de communicatie de notaris zodanig zwaar wordt aangerekend, dat niet met een waarschuwing kan worden volstaan. Daarbij weegt mee dat de notaris in 2020 en 2021 ook reeds te maken had met gegrond verklaarde klachten wegens tekortkomingen in de communicatie en waarvoor in het ene geval geen maatregel en in het andere geval een waarschuwing werd opgelegd. Oplegging van de maatregel van berisping is hier naar het oordeel van de kamer daarom al met al in overeenstemming met de aard en ernst van de geconstateerde tekortkoming.

4.6 Kostenveroordeling

4.6.1 Omdat de kamer de klacht (deels) gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem te vergoeden.

4.6.2 De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub a Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te veroordelen in de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;

4.6.3 De notaris moet het griffierecht en de kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.6.4 Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub b Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021,

te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,00, met een wegingsfactor 1. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

4.6.5 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht deels ongegrond, deels gegrond;
- bepaalt dat de notaris bij wijze van tuchtmaatregel een berisping krijgt opgelegd;
- bepaalt dat de notaris klager het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 en de gemaakte forfaitaire kosten van € 50,00, vergoedt op de wijze als bepaald onder 4.6.3;
- bepaalt dat de notaris de kosten voor behandeling van deze zaak van € 2.000,00 betaalt op de wijze als bepaald onder 4.6.4.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mr. M.J.C. van Leeuwen, mr. H.J.T. Vos, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 4 april 2022.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.