

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/400787 / KL RK 22-26

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/400787 / KL RK 22-26

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam],

wonend te [woonplaats],

2. [naam],

wonend te [woonplaats],

klagers,

tegen

mr. [naam],

notaris te [vestigingsplaats],

gemachtigde: [naam].

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen van 27 februari 2022;
- het verweer van de notaris van 3 mei 2022;
- het e-mailbericht van klagers met bijlagen van 25 augustus 2022
- de pleitnotities van klagers en de gemachtigde van de notaris.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 12 september 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers enerzijds en de notaris en diens gemachtigde anderzijds.

2. De feiten

2.1 Klagers zijn eigenaar van perceel [nummer], gelegen aan het [adres].

2.2 Het [naam park] is een terrein dat is bebouwd met elf villa's en vier flatgebouwen. Het park met groenvoorzieningen, de weg, een voetpad, straatverlichting en riolering behoren in mandelige eigendom toe aan [nummer] gezamenlijke eigenaren van de woningen op het [naam park]. De deelgerechtigdheid is vastgelegd in een notariële akte van 23 augustus 1999 en later nog aangevuld met een reglement, houdende de regeling van rechtsverhoudingen van de deelgenoten. De mandeligheid wordt bestuurd door de [naam stichting] die onder meer belast is met het beheer van de mandelige zaken.

2.3 In 2005 zijn gedeelten van de tuinen verkocht en overgedragen aan de eigenaren van de woningen. Bij notariële akte van 30 september 2005 zijn erfdiensbaarheden gevestigd ten behoeve van de resterende mandelige grond en ten laste van de overgedragen gedeelten. Ingevolge artikel 8 van de akte van 30 september 2005 waren klagers belast met instandhouding van de zich daarop bevindende voorziening voor de afvoer van water van gemeenschappelijke wegen, paden en tuinen, te weten een put en een waterinfiltratievoorziening.

2.4 De gemeente [naam] heeft in 2017 de infiltratie van hemelwater overgenomen. Voor het [naam park] zijn putten geplaatst in de openbare ruimte. Klagers hebben zich toen op het standpunt gesteld dat er geen belang meer bestond bij de op grond van artikel 8 van de akte van 30 september 2005 ten laste van hun erf gevestigde erfdienstbaarheid.

2.5 De notaris is in 2018 benaderd door de stichting met het oog op de mogelijke opheffing van de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid in het [naam park]. De stichting meende dat ook een andere erfdienstbaarheid, vervat in artikel 7b van de akte van 30 september 2005, moest worden opgeheven.

2.6 Vervolgens heeft er correspondentie plaatsgevonden tussen (de advocaat van) klagers en de notaris over rol van de stichting en de inhoud van de concept-akten. Uiteindelijk zijn door de notaris vier concept-akten gemaakt. Daarvoor is niets in rekening gebracht.

2.7 Op 23 november 2021 heeft notaris mr. [naam] de akte gepasseerd waarbij de erfdienstbaarheid ten laste van het perceel van klagers is opgeheven. Daarbij hebben partijen afgezien van het opheffen van de erfdienstbaarheid ex artikel 7b van de akte van 30 september 2005. Er is niet voor gekozen om de stichting de akte mede te laten ondertekenen.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris niet onafhankelijk en onpartijdig te hebben gehandeld. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. De notaris weigerde zijn diensten niet aan de stichting in een naar mening van klagers dubieuze zaak. De notaris verleende zijn medewerking aan onrechtmatig handelen en maakte misbruik van zijn bevoegdheid.
2. De notaris vermeldde de stichting als partij in zijn concept-akte terwijl deze geen rechtspositie had.
3. De notaris faciliteerde een ongeoorloofd doel van de stichting.
4. De notaris misleidde, want hij verwees naar een niet bestaand document in de concept-akte.
5. De notaris was geen partijnotaris voor de stichting in deze zaak, maar was wel partijdig en negeerde het belang van klagers. De notaris wist dat klagers daardoor ernstig benadeeld werden.
6. De notaris produceerde drie foute concept-aktes.
7. De notaris negeerde dat hetgeen hij opnam in de concept-akte niet in overeenstemming was met de wil van klagers.
8. De notaris negeerde de onevenredigheid in macht.
9. De notaris was voor klagers nauwelijks toegankelijk.
10. De notaris heeft de stichting er nimmer op gewezen dat diens handelen in strijd was met het recht en/of dat het ongeoorloofd was.
11. De notaris wenste alleen de stichting als opdrachtgever, maar dan wel op kosten van klagers, terwijl deze kosten voor de stichting zouden moeten zijn.

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

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. Klagers stellen zich - kort samengevat - op het standpunt dat er in de onderhavige zaak sprake was van een ongelijke machtsverhouding tussen klagers en de stichting. De notaris was hiervan op de hoogte en ook van een eerder conflict tussen deze partijen. Hij heeft toch de opdracht van de stichting aangenomen en heeft niets dan wel onvoldoende gedaan om de verhoudingen gelijk te trekken. Sterker, aldus klagers, de notaris stelde zich op in het voordeel van de stichting. De notaris heeft zich niet onafhankelijk en onpartijdig opgesteld. De kamer zal de aldus samengevatte klacht hierna beoordelen.

4.3 De notaris heeft de stellingen van klagers gemotiveerd weersproken.

4.4 De kamer oordeelt als volgt. Voorop wordt gesteld dat klagers voldoende belang hebben bij hun klacht. Deze ziet niet louter op vermeende fouten in concepten, zoals de notaris de klacht opvat, maar – zoals weergegeven – op de door hen als partijdig geduide handelingen van de notaris.

4.5 Vast staat dat de definitieve akte van 23 november 2021 niet door de notaris is gepasseerd maar ten overstaan van mr. [naam]. Er heeft zich derhalve geen rechtshandeling voltrokken ten overstaan van de notaris waardoor klagers zouden kunnen zijn benadeeld.

4.6 Wel komt uit de inhoud van de overgelegde stukken en het besprokene ter zitting naar voren dat er sprake is van een jarenlang geschil tussen klagers en de (leidende personen in de) stichting, dat er lang geen wilsovereenstemming kon worden bereikt tussen de verschillende partijen over (het opheffen van) de erfdiensbaarheid dan wel erfdiensbaarheden en dat de notaris meerdere keren de concept-akten heeft aangepast op instigatie van zowel klagers als de stichting. Dit is voor klagers frustrerend geweest. De kamer kan in die gang van zaken echter geen grond zien om te oordelen dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld door op verzoek en (aanvankelijk) in opdracht van de stichting werkzaamheden te verrichten en te pogen een akte op te stellen die overeenkomstig de wensen van partijen was.

4.7 Gedurende de periode van zijn betrokkenheid heeft de notaris gecorrespondeerd met de stichting, die een en ander aan de bewoners zou doorleiden, maar al snel ook met klagers rechtstreeks, via de door klagers ingeschakelde advocaat. Zoals gezegd heeft de notaris herhaaldelijk het concept van de akte aangepast en de gewijzigde concepten naar de stichting en klagers verzonden, in afwachting van het bericht dat de akte voor alle betrokkenen akkoord was zodat deze kon worden gepasseerd. Zover is het bij de notaris niet gekomen. Mogelijk ware het beter geweest aan partijen (duidelijker) aan te geven dat slechts bij wilsovereenstemming kon worden gepasseerd, in plaats van steeds door één van partijen voorgestelde wijzigingen in de concepten te verwerken dan wel voorgestelde wijzigingen niet door te voeren vanwege het ontbreken van consensus hierover. Hieruit is namelijk mogelijk voor klagers de indruk is ontstaan dat de notaris zich achter die voorstellen, voor zover die van de stichting afkomstig waren, schaarde. Voor de advocaat van klager moet echter duidelijk zijn geweest op welke wijze de steeds gewijzigde concepten moesten worden geduid, en daarmee ook klagers. Van een ongelijke verhouding tussen de stichting en klagers was in die zin geen sprake. De standpunten van de stichting waren naar het oordeel van de kamer, voor zover dat aan de kamer voorligt, evenmin zodanig onjuist of onredelijk dat van de notaris moest worden verwacht dat hij deze direct afwees, zoals klagers lijken te betogen.

4.8 Dat niet alle concepten foutloos waren, dan wel dat op punten (zoals het al dan niet opnemen van de stichting als partij of mede ondertekenaar) discussie kon

bestaan, maakt niet dat de notaris de concepten zodanig onzorgvuldig heeft opgesteld dat sprake is van klachtwaardig handelen.

4.9 De kamer komt tot het oordeel dat van de notaris redelijkerwijs niet meer had hoeven te worden verwacht of dat hij anders had moeten handelen dan hij heeft gedaan.

Niet althans onvoldoende is gebleken dat de notaris heeft gehandeld in strijd met de bij de notaris passende onafhankelijkheid en onpartijdigheid dan wel dat hij de schijn daarvan heeft gewekt. Derhalve zal de kamer de klacht ongegrond verklaren.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. L.T. de Jonge,

mr. H.R. Grievink, mr. C.G. Zijerveld en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van

A. de Wijse-Hageman LLB, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op

22 september 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.