

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 13 11 Wna

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

Klachtzaak 13 11 Wna

UITSPRAAK

inzake: **<naam>**,
 wonende te <plaats>,
 klaagster;

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

1 Verloop van de procedure

Bij brief van 15 juni 2011 is door klaagster 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 juni 2011. Klaagster heeft gerepliceerd bij brief van 11 juli 2011. Door de notaris is gedupliceerd bij brief van 21 juli 2011.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 13 oktober 2011. Klaagster is in persoon verschenen. De notaris is eveneens in persoon 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 Standpunten

Klaagster stelt zich op het standpunt dat de notaris haar belangen niet op de juiste wijze heeft behartigd. Klaagster wijst in dit verband op een op 1 december 2006 door de notaris gepasseerde akte. Met genoemde akte is overgegaan tot levering van het registergoed, kadastraal bekend als <adres> (hierna woonhuis A). Naar de mening van klaagster is in die akte tevens op onrechtmatige wijze overgegaan tot verkoop van het perceel grond, kadastraal bekend <adres>(hierna perceel B), van welk perceel zij (mede) eigenaar is. Klaagster is van de verkoop van perceel B eerst gebleken nadat zij door een notaris van een belangstellende voor het perceel was benaderd. Aanvullend heeft klaagster aangegeven dat woonhuis A niet verkocht mocht worden. Naar de mening van klaagster was en is de beschikking van de rechtbank van 14 december 2005 daartoe niet toereikend nu deze beschikking spreekt van het te gelde maken van de onroerende zaak. In dit verband wijst klaagster er verder op dat er voor het bewerkstelligen van de levering een kort geding was aangespannen, dat echter kort voor de behandeling is ingetrokken. Ook wijst klaagster op een brief van de notaris van 15 november 2006 waarin is aangegeven dat haar medewerking vereist is.

De notaris stelt zich op het standpunt dat hij op juiste wijze zijn medewerking heeft verleend aan de levering van woonhuis A. De notaris wijst op de beschikking van de rechtbank van 14 december 2005 waarmee aan de verkoper de machtiging is verleend om tot levering over te gaan.

Voor zover het gaat om perceel B wijst de notaris er op dat weliswaar in de akte van 1 december 2006 melding is gemaakt van de door verkoper gesloten koopovereenkomst ten aanzien van perceel B, maar dat deze verkoop de eigendomsrechten van klaagster niet beïnvloedt omdat het perceel niet geleverd is. Ook wijst de notaris er op dat sprake was van een opschortende voorwaarde en dat het perceel nog steeds op naam staat van wijlen <X>, de toenmalige verkoper.

4 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.

Op basis van de door klaagster en de notaris overgelegde stukken, alsmede hetgeen ter zitting nog is verduidelijkt, stelt de Kamer vast dat de notaris aanvankelijk in de veronderstelling verkeerde dat voor de levering van woning A de medewerking van klaagster vereist was. In dat kader is de brief van 15 november 2006 naar klaagster gezonden. Het nadien gewijzigde standpunt van de notaris is eiseres niet meegedeeld. Klaagster heeft opgemerkt dat het kort geding in november 2006 is ingetrokken. Aldus verkeerde klaagster sindsdien kennelijk in de veronderstelling dat het passeren van de akte niet had plaatsgevonden. In ieder geval acht de Kamer het aannemelijk dat klaagster hier pas later kennis van heeft genomen, en haar klacht dientengevolge binnen de termijn van artikel 99, twaalfde lid Wna is ingediend.

Met betrekking tot de inhoud van de klacht overweegt de Kamer als volgt.

De akte van 1 december 2006 betreft de levering van woonhuis A. Naar het oordeel van de Kamer heeft de notaris hier op goede gronden zijn medewerking aan verleend zonder de actieve toestemming van klaagster. Immers, uit de beschikking van de rechtbank van 14 december 2005 waarmee <X> gemachtigd werd tot het te gelde maken van woonhuis B, mocht notaris lezen dat niets anders bedoeld werd dan dat <X> ook zonder die actieve toestemming tot verkoop en levering mocht overgaan. De notaris heeft dienaangaande niet klachtwaardig gehandeld.

Voor zover in de akte van levering een clause over verkoop van perceel B is opgenomen, is de Kamer van oordeel dat de notaris ook daarmee niet klachtwaardig heeft gehandeld. De notaris heeft er terecht op gewezen dat perceel B niet is geleverd met de akte van 1 december 2006, en deze akte geen enkele verandering heeft gebracht in de eigendomsrechten van eiseres ten aanzien van het betreffende perceel. De notaris heeft de clause in de akte opgenomen op verzoek van de partijen bij die akte. Naar het oordeel van de Kamer zijn de belangen van eiseres hiermee niet geschaad.

Gelet op het voorgaande is de Kamer van oordeel dat de notaris jegens klaagster niet klachtwaardig heeft gehandeld en wordt de klacht ongegrond verklaard.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

5 Beslissing

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

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. W.J. Hordijk, mr. G.J. Numan, mr. M.H. van Rhijn en A. Roesink, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 1 november 2011.