

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 11/2011

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

*KI 11/2011*

#### Beslissing

op de op 10 oktober 2011 ingekomen klacht van

**[naam]**,  
wonende te [plaatsnaam],  
verder te noemen klager,

tegen

**notaris mr. [naam]**,  
gevestigd te [plaatsnaam],  
verder te noemen de notaris.

#### 1. Het verloop van de zaak

Na ontvangst van de klacht is de notaris in de gelegenheid gesteld hierop schriftelijk te reageren, van welke gelegenheid zij bij brief van 28 oktober 2011, met bijlagen, gebruik heeft gemaakt. Klager heeft vervolgens bij brief van 13 november 2011 nog stukken in het geding gebracht.

De mondelinge behandeling van de klacht door de kamer van toezicht heeft plaatsgevonden op 21 maart 2012, waarbij is verschenen de notaris, in persoon. Ofschoon daartoe opgeroepen is klager niet verschenen.

#### 2. De inhoud van de klacht

Klager verwijt de notaris partijdig handelen door op 1 juli 2011 een leveringsakte (onder meer) met betrekking tot een aan klager in eigendom toebehorend perceel grond te passeren, terwijl daaraan in de weg stond de omstandigheid dat de door de (voormalige) pachter van dit perceel nog verschuldigde pachtsom niet volledig was voldaan. Daarnaast verwijt klager de notaris dat zij ondanks haar toezegging hem op 1 juli 2011 niet heeft teruggebeld om hem te informeren over de eventuele betaling van genoemde pacht-schuld.

#### 3. De feiten

Op grond van de klachtstukken en hetgeen bij gelegenheid van de mondelinge behandeling van de klacht naar voren is gekomen, kunnen de tussen partijen vaststaande feiten als volgt worden samengevat.

- Door het kantoor van de notaris werd op 14 juni 2011 ter voorbereiding van een leveringsakte een koopovereenkomst ontvangen, waarbij klager aan de gebroeders [naam] een perceel landbouwgrond verkocht, waarvan de levering uiterlijk op 1 juli 2011 diende plaats te vinden.
- Het betreffende perceel was door klager verpacht aan [naam] en deze diende een pachtafstandsverklaring te ondertekenen om het perceel vrij van pacht te kunnen overdragen.
- Na herhaalde aanmaningen heeft de betrokken makelaar op 29 juni 2011 de tekst van de pachtafstandovereenkomst aan de notaris gemaïld, welke zij aan klager heeft doorgemaïld.
- In de overeenkomst was opgenomen een bepaling, waarbij partijen verklaarden niets meer van elkaar te vorderen te hebben en dat zij elkaar over en weer finale kwijting verleenden.

*Beslissing klacht KI 11/2011*

pagina 2

- De notaris heeft klager nog diezelfde dag telefonisch op deze bepaling gewezen in verband met de door pachter nog verschuldigde pachtsom.
- Klager heeft na dit telefonisch contact de pachtafstandovereenkomst, naast een volmacht voor het passeren van de akte, ondertekend teruggezonden.
- Op 1 juli 2011 heeft de notaris voorafgaande aan de levering de pachter gevraagd of de pachtsom was betaald, waarop deze een bewijs heeft getoond dat de pacht was overgemaakt, met uitzondering van de door klager in rekening gebrachte pachtverhoging ad € 375, die in zijn ogen onrechtmatig was.
- De notaris is vervolgens overgegaan tot het passeren van de akte en heeft klager die dag niet gebeld.

#### **4. Het standpunt van klager**

Klager voert aan dat hij tijdens het telefonisch gesprek met de notaris op 29 juni 2011, waarbij zij hem meldde dat de verklaring van beëindiging van de pacht was binnengekomen, haar heeft meegedeeld dat hij nog een vordering op de pachter had van € 1146,80 wegens een niet betaalde pachtschuld. Klager stelt dat hij de notaris verder heeft meegedeeld, dat hij de verklaring zou ondertekenen en terugsturen met daarbij de rekening van de nog openstaande pachtschuld, waarbij hij ervan uit ging dat de notaris erop zou toezien dat de schuld zou zijn vereffend vóór de levering. De notaris heeft daarbij volgens klager hem toegezegd hem op 1 juli 2011 daarover terug te bellen.

Op die dag kreeg hij de pachtschuld, minus € 357, overgemaakt en is hij niet gebeld door de notaris. In zijn telefonisch contact met de notaris op 4 juli 2011 heeft hij de notaris om uitleg gevraagd, waarbij hij te horen kreeg dat ondanks dat de pachtschuld niet ten volle was voldaan de leveringsakte was gepasseerd, omdat de klager de pachtafstandovereenkomst had ondertekend en daarmee afstand had gedaan van zijn vordering, aldus klager.

Klager meent dat de notaris zijn belangen niet goed heeft behartigd. Zij heeft volgens klager buiten hem om besloten de leveringsakte te passeren en daarmee de pachter voor een bedrag van € 357 te bevoordelen.

Daarnaast betoogt klager dat de notaris in het kader van de door hem verzochte bemiddeling door de KNB op zijn bezwaren niet consistent heeft geantwoord en zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat zij van hem had begrepen dat de restschuld van € 357 voor hem geen beletsel vormde om de levering niet door te laten gaan.

Klager stelt zich op grond van het vorenstaande op het standpunt dat de notaris de waarheid verdraait met betrekking tot het telefoongesprek van 29 juni 2011, haar belofte om hem op 1 juli 2011 terug te bellen niet is nagekomen en de pachter ten onrechte heeft bevoordeeld. De notaris heeft volgens klager met dit alles partijdig opgetreden.

## **5. Het standpunt van de notaris**

De notaris voert aan dat zij op grond van haar zorgplicht jegens partijen klager op 29 juni 2011 persoonlijk heeft gebeld om hem te attenderen op het feit dat wanneer hij de door de makelaar opgestelde pachtafstandovereenkomst, waarin opgenomen een verklaring dat partijen niets meer van elkaar te vorderen hebben, op die manier zou ondertekenen, hij de pachtschuld, de door pachter betwiste verhoging, niet meer in rechte zou kunnen vorderen in het geval de pachter deze niet zou betalen. Besproken zijn toen de mogelijkheden van

*Beslissing klacht KI 11/2011*

pagina 3

klager: of niet ondertekenen, waardoor het transport niet zou doorgaan, of wel ondertekenen met het hiervoor genoemde risico.

De notaris stelt dat klager daarop duidelijk te kennen gaf de overdracht daarop niet te willen laten vastlopen. Zij heeft klager niettemin toegezegd dat zij met de pachter zou spreken over de betaling en dat zij klager over de afloop daarvan zou informeren.

Toen haar op 1 juli 2011 voorafgaande aan de levering bleek dat de pachter de gefactureerde pachtsom met uitzondering van een bedrag van € 357 ter zake van pachtverhoging, die hij betwistte, had voldaan, is zij overgegaan tot het passeren van de leveringsakte, op grond van de verklaring van klager dat hij de levering daarop niet wilde laten vastlopen. Bovendien had klager bij het verlenen van de volmacht geen enkel voorbehoud gemaakt, aldus de notaris.

De notaris erkent dat zij klager, ofschoon zij dit had toegezegd, op 1 juli 2011 niet heeft gebeld om hem te informeren over het standpunt van de pachter ter zake van de pachtschuld. Het uitlopen van de passeerafspraak en de vele vragen over de toen aan de orde zijnde mogelijke verlaging van de overdrachtsbelasting en daaraan gekoppeld de vraag of transporten niet uitgesteld moesten worden totdat daarover duidelijkheid bestond, alsook de vervolgens geplande andere afspraken, maakten het volgens de notaris voor haar niet mogelijk klager die dag te bellen.

Aan dit laatste doet naar de mening van de notaris niet af aan dat zij tot het passeren van de akte op grond van klagers verklaring mocht overgaan.

Van enig verwijtbaar handelen is dan ook volgens haar geen sprake.

## **6. De beoordeling en de gronden daarvoor**

In deze kwestie ligt ter beantwoording voor de vraag of de notaris mocht overgaan tot het passeren van de kwestieuze leveringsakte, nu de door klager, partij bij die akte, gepretendeerde pachtvordering ten aanzien van het bij die akte te leveren perceel landbouwgrond, niet volledig was voldaan.

De notaris beroept zich ter zake daarvan op het bij gelegenheid van het op 29 juni 2011 met klager gevoerde telefoongesprek, waarbij deze zou hebben verklaard dat hij de levering niet zou laten vastlopen op het niet betalen van de pachtschuld.

Dit standpunt komt de kamer in voldoende mate aannemelijk voor. Ofschoon klager betwist dat hij die mededeling heeft gedaan, is daarvoor een aanwijzing te vinden in het door hem zelf in zijn klaagschrift gegeven relaas over het verloop van dit gesprek, waarbij hij immers verklaart, dat hij aan de notaris heeft meegedeeld, dat het niet zijn bedoeling was om de overdracht op 1 juli 2011 te dwarsbomen. In ieder geval moet op grond daarvan worden aangenomen dat klager zich op een zodanige wijze heeft uitgelaten, dat de notaris ervan mocht uitgaan dat klager het doorgaan van de levering op 1 juli 2012 niet afhankelijk stelde van het (volledig) betaald zijn van zijn pachtvordering.

Dit past ook geheel bij het doel en de strekking van het litigieuze telefoongesprek, dat immers -naar door de notaris onweersproken is aangevoerd- op haar initiatief heeft plaatsgevonden, omdat in de pachtafstandovereenkomst een bepaling was opgenomen dat partijen elkaar finale kwijting verleenden en op welke bepaling zij klager heeft gewezen.

*Beslissing klacht KI 11/2011*

pagina 4

Ook al kan niet worden uitgesloten dat klager anders heeft bedoeld, dan heeft een miscommunicatie hieraan ten grondslag gelegen. Er zijn echter geen aanwijzingen dat deze op het conto van de notaris moet worden geschreven.

Daar komt bij dat klager zowel de pachtafstandovereenkomst alsook de volmacht zonder enig voorbehoud heeft getekend en heeft teruggezonden, wat niet valt te rijmen met klagers standpunt dat hij slechts instemde met het doorgaan van de levering nadat zijn pachtvordering (volledig) was voldaan.

Evenmin verdraagt de omstandigheid dat de notaris klager heeft toegezegd dat hij hem op 1 juli 2011, de dag van de levering, zou terugbellen over het standpunt van de pachter ten aanzien van de pachtvordering, zich niet met klagers stelling dat hij die levering afhankelijk heeft gesteld van de betaling van die vordering. Zo dit het geval zou zijn geweest, dan is het onwaarschijnlijk dat de notaris voor het vernemen van het standpunt van die pachter zou hebben gewacht tot de dag van de levering. Veeleer lag het daarbij in de rede dat de notaris zich onverwijld van het standpunt van de pachter

op de hoogte had gesteld, zodat van het eventueel niet kunnen doorgaan van de levering alle daarbij betrokken partijen vooraf en tijdig op de hoogte konden worden gesteld.

Wel moet worden vastgesteld dat de notaris, ondanks haar daartoe gedane toezegging, klager niet op 1 juli 2011 telefonisch op de hoogte heeft gesteld van het standpunt van de pachter met betrekking tot de pachtschuld. Zoals zij zelf in haar verweerschrift aangeeft, kan in haar drukke agenda van die dag daarvoor onvoldoende rechtvaardiging worden gevonden. Deze tekortkoming is echter van onvoldoende gewicht om daaraan tuchtrechtelijke consequenties te verbinden.

De klacht is dan ook ongegrond.

## **7. De beslissing**

De kamer van toezicht

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven op 30 maart 2012 door mrs. H.C. Naves, voorzitter, C. Wallis, J. Kos en L.J.M. Teunissen, allen leden, en drs. M. Scherphof, plaatsvervangend lid, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--

***Voor eensluidend afschrift,***

***de secretaris van de kamer van toezicht over de notarissen  
en kandidaat-notarissen te Breda.***

*Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam (Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam)*