

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 520123/NT12-31 Pee

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

Beslissing van 5 maart 2013 op de klacht met nummers 520123 / NT 12-31 Pee van:

**[klager],**  
wonende te [woonplaats],  
klager,

tegen:

**[de kandidaat-notaris],**  
gevestigd te [plaats],  
kandidaat- notaris.

#### 1. Het verloop van de procedrue

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 26 juni 2012;
- verweerschrift met bijlage van 23 juli 2012;
- aanvullend verweerschrift met bijlage van 31 juli 2012;
- repliek met bijlagen van 14 augustus 2012;
- dupliek met bijlage van 25 september 2012.

#### 2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

- a. Samen met mevrouw [naam] heeft klager van Planoform Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: Planoform) een nieuwbouw eengezinswoning aan het adres [naam straat] 27 te [plaats] gekocht, alsmede een parkeerplaats in een nabijgelegen parkeergarage aan de [naam straat en plaats].
- b. Het gekochte maakt deel uit van een complex dat is gesplitst in vier appartementsrechten, te weten een appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van bedrijfsruimte (supermarkt), een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een algemeen maatschappelijke ruimte, een appartementsrecht, rechtgevend op het gebruik

van 24 woningen met bijbehorende bergruimte en een appartementsrecht, rechtgevend op 96 parkeerplaatsen.

c. Er zijn twee verenigingen van eigenaars opgericht, en wel de “Hoofdvereniging [naam straat] Noord I te [plaats]” (VvE Hoofdvereniging [naam] Noord I) en de “Vereniging van Eigenaars Parkeerkelder” ( VvE Parkeerkelder).

d. De leveringsakte is op 14 februari 2006 gepasseerd ten overstaan van een notaris van het kantoor waaraan de kandidaat-notaris verbonden is.

e. Klager is de bewoner van de middelste van een rijtje van vijf huizen aan de [naam straat] (nummers 23 tot en met 31). Naast de hoekwoning aan de [naam straat] 23 en de volgende hoekwoning aan de [naam straat] 21 is een pad gelegen, dat vanaf de straat toegang geeft tot het achterpad van de woningen met nummers 23 tot en met 31.

f. Tussen de appartementseigenaars wonend aan de [naam straat] 23 tot en met 31 enerzijds (klager en zijn burens) en Planoform anderzijds zijn geschillen ontstaan over een brandtrap en een aantal gebreken aan de woningen van de betreffende appartementseigenaars. Een door klager gestarte gerechtelijke procedure tegen Planoform is geëindigd in een schikking. De geschillen tussen de burens van klager en Planoform bestaan nog steeds.

g. Op 28 november 2006 heeft Planoform aan de familie [X], woonachtig aan de [naam straat] 21, een strook grond ter grootte van veertien centiare verkocht. Deze strook grond, die deel uitmaakt van het hiervoor bedoelde (zij)pad, ligt langs de zijgevel van het pand van [X]. [X] wilde dit stuk grond als tuin in gebruik nemen. Planoform en [X] gingen ervan uit dat het strookje grond onderdeel uitmaakte van de stukken restgrond die waren overgebleven na de ontwikkeling van het plangebied [naam straat] Noord te [plaats]. Op een door de kandidaat-notaris overgelegde verkoopbrochure staat het strookje grond ook ingetekend als niet behorend tot het complex. Per abuis is het strookje grond echter wel in de hoofdsplitsing betrokken.

h. De kandidaat-notaris heeft aan beide VvE's een voorstel gedaan om de hoofdsplitsingsakte in verband met grenscorrectie te wijzigen, waardoor de oppervlakte van de gemeenschap zou worden verkleind met een oppervlakte van 14 centiare (te weten het strookje grond dat aan [X] was verkocht), alsmede een voorstel om dat stukje grond om niet aan Planoform over te dragen. Daartoe heeft de kandidaat-notaris op 30 juli 2010 de benodigde concepten (concept akte en concept besluit) opgesteld. De voorstellen zijn op 22 september 2010 aan de orde geweest in de jaarvergadering van beide VvE's.

i. Binnen het bestuur van de VvE Parkeerkelder is een conflict ontstaan omdat twee van de drie bestuursleden wilden meewerken aan de rectificatie, zulks tegen de zin van de eigenaars van de woningen aan de [naam straat] 23 tot en met 31 die eerst de geschillen met Planoform opgelost wilden zien. Een besluit tot rectificatie is niet genomen.

j. Op 28 maart 2012 heeft Planoform, ter compensatie, aan [X] een ander (rest)perceel om niet geleverd.

### **3. De klacht**

Ter zitting heeft klager zijn klacht toegelicht. De kern van zijn klacht is, kort samengevat, dat de kandidaat-notaris er uit eigenbelang voor heeft gekozen om een voorstel op grond van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) te doen, omdat zij langs die weg een eerder door haar gemaakte fout kon verdoezelen. In ieder geval is de kandidaat-notaris volgens klager niet op een juiste wijze omgesprongen met de belangen

van de eigenaars van de appartementen aan de [naam straat] 23 tot en met 31. Hij is van mening dat het op haar weg had gelegen om medewerking van alle voornoemde appartementseigenaars te vragen, in plaats van het voorstel aan de VvE's voor te leggen. De door de kandidaat-notaris ingezette route heeft geleid tot een conflict binnen de VvE's.

#### **4. Het verweer**

De kandidaat-notaris voert verweer, dat voor zover van belang bij de beoordeling aan de orde zal komen.

#### **5. De beoordeling**

5.1. Beoordeeld dient te worden of de kandidaat-notaris zich schuldig heeft gemaakt aan 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 kandidaat-notaris behoort te betrachten ten opzichte van klager, dan wel of zij zich schuldig maakt aan enig handelen of nalaten dat een kandidaat-notaris niet betaamt, een en ander als bedoeld in artikel 98 van de Wet op het notarisambt.

5.2. Ten aanzien van de kern van de klacht, dat de kandidaat-notaris een eigen fout heeft geprobeerd te verdoezelen, geldt het volgende. De kandidaat-notaris betwist deze aantijging. Volgens haar is de fout in de splitsing ontstaan door een onjuiste splitsings-tekening. Klager heeft geen enkel bewijs aangedragen voor zijn stelling dat het de kandidaat-notaris is geweest die een fout heeft gemaakt. Van een klager mag verwacht worden dat hij een zware aantijging als de onderhavige niet doet zonder over enig bewijs daarvoor te beschikken. Nu er geen bewijs is dat de kandidaat-notaris de fout in de splitsingstekening heeft gemaakt, is er geen enkele grond om aan te nemen dat zij heeft geprobeerd die fout te verdoezelen. Dit klachtonderdeel zal derhalve ongegrond worden verklaard.

5.3. Daarmee resteert de klacht dat de kandidaat-notaris de belangen van een bepaalde groep appartementseigenaars zou hebben veronachtzaamd. In artikel 5:139 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk wetboek (BW) zijn twee methoden neergelegd waarop men tot wijziging van een splitsingsakte kan komen. De methode van het eerste lid vereist medewerking van alle appartementseigenaars, bij de methode van het tweede lid kan worden volstaan met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen in de VvE. Voor deze laatste methode is een veiligheidsklep ingebouwd. Op grond van artikel 5:140a BW kan een besluit dat bij meerderheid van stemmen is genomen, op vordering van een appartementseigenaar worden vernietigd bij rechterlijke uitspraak. De wetgever heeft geen voorkeur voor één van beide methoden uitgesproken en beide methoden bieden bescherming aan de belangen van de bij de splitsing betrokken appartementseigenaars. Met de kandidaat-notaris is de kamer dan ook van oordeel dat het haar vrij stond om te kiezen voor de route van artikel 5:139 lid 2 BW. Het was aan het bestuur van de VvE om al dan niet in te stemmen met het voorstel tot wijziging van de splitsing. Dat in het bestuur onenigheid over de wijziging van de splitsing is ontstaan, is niet de verantwoordelijkheid van de kandidaat-notaris. Van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen op dit punt is niet gebleken, zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond zal worden verklaard.

5.4. Dit leidt tot de volgende beslissing.

### **Beslissing**

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, J.P. van Harseler, F.L.M. van de Graaff, M.V. Ulrici en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 5 maart 2013.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.