

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/74

### **KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN**

Kenmerk: AL/2015/74

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[A],  
wonende te Nieuwerbrug,  
klager,

tegen

mr. [N],  
notaris te [...],  
gemachtigde: mr. T.P. Hoekstra, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

#### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief van 24 mei 2015, met bijlagen, van klager
- een verweerschrift van 7 juli 2015, met bijlagen, van de gemachtigde van de notaris
- een brief van 14 september 2015, met bijlagen, van klager.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 25 september 2015. Klager en de notaris, vergezeld van zijn gemachtigde, zijn ter zitting verschenen. Allen hebben het woord gevoerd, klager en de gemachtigde van de notaris mede aan de hand van de door hen overgelegde pleitnotities.

#### **2. De feiten**

2.1 Gelet op hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd en op basis van de overgelegde stukken gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Klager is op 3 januari 2008 in staat van faillissement verklaard. Tot de failliete boedel behoorde een registergoed (verder te noemen: de woning). De rechter-commissaris in het faillissement heeft de curator gemachtigd de woning te verkopen aan de huurders van de woning (verder te noemen: de kopers).

2.3 In de koopovereenkomst van 26 mei 2010 is de notaris aangewezen om de leveringsakte te passeren.

2.4 Nadat klager met succes bezwaar had aangetekend tegen de machtiging van de rechter-commissaris heeft de rechtbank 's-Gravenhage bij beschikking van 6 december 2010 alsnog zelf een machtiging verleend. De Hoge Raad heeft het cassatieberoep, dat door klager was ingesteld, verworpen.

2.5 Bij vonnis in kort geding van 2 februari 2011 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht de vordering van klager om de curator te verbieden over te gaan tot tenuitvoerlegging van de beschikking van de rechtbank 's-Gravenhage van 6 december 2010 afgewezen.

2.6 Bij vonnis in kort geding van 28 maart 2012 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht op vordering van kopers de notaris geboden zijn medewerking te verlenen aan het passeren van de akte van levering van de woning, dit onder de voorwaarde dat de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst tussen de curator en de kopers niet binnen drie weken na de datum van het vonnis is aangetast. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Noch de curator, noch de kopers hebben binnen de genoemde termijn de rechtsgeldigheid aangetast.

2.7 In hetzelfde vonnis heeft de voorzieningenrechter aan klager, die zich in de kort gedingprocedure had gevoegd en had gevorderd kopers niet-ontvankelijk te verklaren althans hun vordering af te wijzen, zijn vordering ontzegd.

2.8 Bij brief van 10 april 2012 heeft klager de notaris meegedeeld dat het vonnis van 28 maart 2012 een juridische dwaling bevat en dat de notaris tegen dat vonnis hoger beroep dient in te stellen en dat de notaris tevens schorsing van de tenuitvoerlegging van het vonnis dient te vorderen. De notaris heeft aan de verzoeken van klager geen gevolg gegeven.

2.9 Klager heeft op 18 april 2012 zelf hoger beroep tegen het vonnis van 28 maart 2012 ingesteld.

2.10 Bij brief van 23 april 2012 heeft klager de notaris meegedeeld dat hij aanneemt dat de notaris de akte van levering niet zal passeren zolang er geen beslissing is op het hoger beroep. In de brief heeft klager er verder op gewezen dat de notaris heeft toegezegd dat hij minimaal zeven werkdagen voor het verlijden van de leveringsakte klager zal informeren over de passeerdatum.

2.11 Op 23 april 2012 heeft de notaris klager doen berichten dat het transport op 7 mei 2012 zal plaatsvinden. Bij brief van 4 mei 2012 heeft de notaris klager meegedeeld dat de overdracht tot nader order is uitgesteld.

2.12 Op 14 mei 2012 heeft het kantoor van notaris aan klager een (fax)brief gestuurd met de volgende inhoud:

*“Geachte heer [A],  
Vooruitlopend op en afhankelijk van de uitkomst hedenmiddag van de verzoekschriftprocedure als bedoeld in artikel 69 van de Faillissementswet bericht ik u dat er volgende week donderdag in de agenda van notaris [N] opnieuw een afspraak is gepland voor het passeren van de leveringsakte van .... (adres van de woning), en wel op dinsdag 22 mei 2012 om 15.00 uur.  
...”*

2.13 De rechtbank 's-Gravenhage heeft bij beslissing in hoger beroep van 15 mei 2012 de beschikkingen van de rechter-commissaris ex artikel 69 Faillissementswet, waarin de rechter-commissaris het verzoek van klager om de curator te verbieden zijn medewerking te verlenen aan het passeren van de akte van levering had afgewezen, bekrachtigd.

2.14 Op 22 mei 2012 heeft de notaris de akte van levering van de woning gepasseerd.

2.15 Bij notariële akte van 23 mei 2012, gepasseerd ten overstaan van notaris mr. [X], hebben de kopers de woning geleverd aan derden.

2.16 Klager is in het ongelijk gesteld in zijn hoger beroep tegen het kort gedingvonnis van 28 maart 2012.

### **3. De klacht**

Klager stelt dat de notaris de leveringsakte niet had mogen passeren. Klager voert daartoe, kort gezegd, het volgende aan.

- Aan de levering is geen schriftelijke koopovereenkomst voorafgegaan. Dit had op grond van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek wel moeten gebeuren. De levering is gebaseerd op de beschikking in hoger beroep van 6 december 2010, waarin de rechtbank de curator machtiging verleent voor het sluiten (in de toekomst) van de voorliggende koopovereenkomst. Na 6 december 2010 is er geen schriftelijke koopovereenkomst gesloten. De notaris was daarmee bekend.

- De notaris wist dat bij het sluiten van de koopovereenkomst op 16 mei 2010 (een van) de kopers niet meer in de woning woonde. De notaris wist ook dat de hoogte van de koopsom was gebaseerd op de veronderstelling dat de kopers ten tijde van de koopovereenkomst (nog) de bewoners waren van de woning. De omstandigheid dat (een van) de kopers bij het sluiten van de koopovereenkomst niet meer in de woning woonde, maar de overeenkomst daarop wel was gebaseerd, was van cruciaal belang in het geschil tussen de kopers en de notaris waarover de voorzieningenrechter van de rechtbank Utrecht besliste. Indien de voorzieningenrechter dit had geweten, was de vordering van kopers afgewezen. In ieder geval had de notaris vóór het passeren van de akte het

gerechtshof, die over het hoger beroep zou beslissen, de cruciale informatie moeten meedelen.

- De notaris heeft verzuimd klager te informeren dat de leveringsakte op 22 mei 2012 zou worden gepasseerd. Daartoe was de notaris gehouden op grond van de toezegging, zoals die in de pleitnota van zijn advocaten van 14 maart 2012 onder 5.5 was neergelegd.

Daarnaast verwijt klager de notaris dat hij welbewust heeft meegewerkt aan een abc-levering van de woning tussen de curator, de kopers en de opvolgende kopers van de woning.

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

4.1 De notaris stelt in de eerste plaats dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard in zijn klacht en voert daartoe het volgende aan.

Een klacht moet op grond van artikel 99 lid 15 Wet op het notarisambt (Wna) binnen drie jaren, nadat men van het handelen of nalaten van de notaris kennis heeft genomen, worden ingediend. Volgens klager is hij op 25 mei 2015 bekend geworden met het handelen van de notaris. Indien uit het – niet goed leesbare – stempel van de kamer voor het notariaat kan worden afgeleid dat de klacht bij de kamer is ingekomen op 26 mei 2015, is deze niet binnen de genoemde driejaarstermijn, en dus te laat, ingediend. Verder is onjuist dat klager pas op 25 mei 2012 van het handelen van de notaris op de hoogte kwam. Met het toezenden door het notariskantoor van de (fax)brief van 14 mei 2012 droeg klager op dat moment kennis van het handelen van de notaris.

4.2 In de tweede plaats voert de notaris tegen de stellingen van klager het volgende verweer.

- De koopovereenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de curator de rechterlijke machtiging zou krijgen voor het aangaan van de overeenkomst. Die machtiging is bij beschikking van 6 december 2010 gegeven. De notaris had geen reden om, ondanks het gebod van de voorzieningenrechter van 28 maart 2012, zijn dienst te weigeren. Evenmin was hij verplicht de stelling van klager, dat de titel nietig zou zijn, onder de aandacht van het gerechtshof te brengen. De rechtbank 's-Gravenhage heeft op 15 mei 2012 geoordeeld dat geen nieuwe koopovereenkomst behoefde te worden aangegaan.

- De vermelding in de koopovereenkomst dat de kopers de woning ten tijde van de verkoop huurde was enkel van belang voor de vaststelling dat zij op de hoogte waren van de slechte staat ervan. Voor zover (een van) de kopers tussen het opstellen van de overeenkomst en de levering niet meer in de woning woonde, maakt dat de titel voor de koop niet nietig. De notaris had geen reden zijn dienst te weigeren. Hij was evenmin verplicht klagers stelling dat (een van) de kopers op een ander adres was ingeschreven aan het gerechtshof te melden.

- De notaris heeft klager tijdig op de hoogte gebracht van de levering. Voor het eerst bij brief op 23 april 2012. Klager heeft toen van de mogelijkheid gebruik gemaakt zijn belangen veilig te stellen. Dat was ook het enige doel van de aankondiging van de levering. De notaris had vervolgens zonder nadere berichtgeving kunnen overgaan tot het uitgestelde transport. De notaris heeft echter op 14 mei 2012 klager ingelicht over de levering op 22 mei 2012.

Wat betreft het verwijt dat zou zijn meegewerkt aan een abc-transactie betoogt de notaris dat een dergelijke medewerking niet per definitie onrechtmatig of onzorgvuldig is.

Verder stelt de notaris dat hij slechts betrokken was bij de levering van de woning aan de kopers en niet bekend was met de doorverkoop noch met de op handen zijnde levering.

## 5. De beoordeling

5.1 De kamer zal eerst beoordelen of de klacht tijdig is ingediend, gelet op het bepaalde in artikel 99 lid 15 Wna dat een klacht moet worden ingesteld binnen drie jaren nadat de klager met het handelen of nalaten van de notaris bekend is geworden. De kamer stelt vast dat de klacht op 24 mei 2015 per faxbericht aan de kamer is toegestuurd en op die datum ook bij de kamer is ingekomen. Het origineel van het klaagschrift is, blijkens het daarop geplaatste stempel, door de kamer ontvangen 26 mei 2015. Klager maakt in zijn klacht de notaris het verwijt dat de notaris ten onrechte de leveringsakte heeft gepasseerd. Van dit handelen heeft klager, na zijn zeggen, voor het eerst op 25 mei 2012 kennisgenomen. Dit betekent dat de klacht uiterlijk op 25 mei 2015 door de kamer moet zijn ontvangen, wil klager ontvankelijk zijn in die klacht. Nu de klacht in ieder geval per faxbericht op

24 mei 2015 bij de kamer is ingekomen, is klager - in zoverre - ontvankelijk in zijn klacht. De notaris voert nog aan dat klager door de (fax)brief van 14 mei 2012 met de levering bekend is geraakt, zodat ook om die reden de klacht te laat is ingediend. Dit betoog wordt gepasseerd. De kamer stelt voorop dat, anders dan klager stelt, voldoende aannemelijk is geworden dat klager de brief heeft ontvangen. De brief is verzonden naar het door klager opgegeven faxnummer en blijkens het door de notaris overgelegde schriftelijk bericht is de verzending akkoord bevonden. Hoewel dus wordt aangenomen dat klager met de brief bekend was, behoefde hij daaruit niet zonder meer af te leiden dat de levering ook op

22 mei 2012 zou plaatsvinden. In de brief wordt meegedeeld dat "een afspraak is gepland" voor het passeren van de akte. Daaruit volgt niet noodzakelijkerwijs dat de levering ook doorgang zal vinden. Zeker nu het transport al eerder was uitgesteld, kan klager niet worden tegengeworpen dat hij bekend had kunnen en moeten zijn met het feit dat op

22 mei 2012 ook daadwerkelijk zou worden geleverd. De klacht is tijdig ingediend.

5.2 Ingevolge artikel 93, eerste lid, Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak 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 als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris 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 zal de klacht aan de hand van deze maatstaf beoordelen.

5.3 De kamer is van oordeel dat de notaris verplicht was gevolg te geven aan het vonnis van 28 maart 2012, waarin de notaris werd geboden mee te werken aan het passeren van de akte van levering van de woning. In het vonnis heeft de rechter een afweging gemaakt tussen de belangen van de kopers, klager en de notaris en is tot de conclusie gekomen dat de belangen van de kopers bij levering van de woning zwaarder wegen dan die van klager. Aan dat vonnis mocht de notaris niet voorbijgaan. Zeker niet nadat de rechtbank 's-Gravenhage in haar beslissing van 15 mei 2012 had overwogen dat geen nieuwe koopovereenkomst tussen de curator en de kopers noodzakelijk was en

de beschikkingen van de rechter-commissaris had bekrachtigd. Had de notaris zijn medewerking aan de levering geweigerd, zoals klager vorderde, dan hadden de kopers de notaris daarvan een tuchtrechtelijk verwijt kunnen maken.

5.4 Anders dan klager blijkbaar veronderstelt, doet de omstandigheid dat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst (een van de) kopers niet meer in de te leveren woning verbleef, niet af aan de geldigheid van de overeenkomst. Dat klager van mening is dat genoemde omstandigheid van cruciale betekenis is, verplicht de notaris niet daarvan melding te maken aan de voorzieningenrechter. Het feit dat klager van oordeel is dat het vonnis van de voorzieningenrechter onjuist is, brengt voor de notaris niet de verplichting mee tegen dat vonnis hoger beroep in te stellen of de rechter in hoger beroep te informeren over de opvattingen van klager over dat vonnis.

5.5 De kamer overweegt dat de notaris met zijn (fax)brieven van 23 april 2012 en 14 mei 2012 in voldoende mate heeft voldaan aan zijn toezegging om klager te informeren zodra er een datum is afgesproken met de curator en de kopers over de levering.

5.6 Zoals de notaris terecht stelt, is de medewerking door een notaris aan een abc-levering van een onroerende zaak niet per definitie onjuist of tuchtrechtelijk verwijtbaar. Wil dat het geval zijn, dan moeten er bijkomende omstandigheden zijn die maken dat een notaris door het verlenen van zijn medewerking aan zo'n levering onoorbaar handelt. Daarvan is in dit geval op geen enkele wijze gebleken. Onbetwist zelfs staat vast dat de notaris niet wist dat de woning was doorverkocht en op 23 mei 2012 zou worden geleverd.

5.7 Het voorgaande leidt ertoe dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.

## **6. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, D.T. Boks, A.W. Drijver, L.P. Oostveen-ter Braak en F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 4 november 2015.

de secretaris

de voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam. Postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.