

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 14-22

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 14 januari 2015 inzake de klacht onder nummer 14-22 van:

[klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster,
advocaat mr. B.C.W. van Eijck te Rotterdam,

tegen

mr. [notaris],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 31 maart 2014,
- het antwoord van de notaris,
- de repliek,
- de dupliek.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 10 december 2014. Daarbij waren aanwezig namens klaagster haar raadsman mr. Van Eijck en de notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Klaagster is, althans was in 2011 gehuwd met de heer [A] (hierna: man). Zij wonen in Marbella (Malaga), Spanje. Klaagster heeft de Spaanse nationaliteit en de man de Nederlandse nationaliteit. Klaagster en de man zijn ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van twee appartementsrechten (woning en berging) aan de [adres en woonplaats] (hierna: appartement). Kort na 21 juli 2011 heeft de notaris de ondertekende koopovereenkomst ontvangen van de makelaar inzake het appartement, waarbij klaagster en de man het appartement verkopen.

Op 13 september 2011 is door de man een "volmacht verkoop onroerende zaak" getekend waarin hij mede als gevolmachtigde van klaagster aan het notariskantoor volmacht geeft de leveringsakte te passeren. De volmacht aan de man zou vastliggen in een door een notaris in Spanje op 2 juni 2011 opgestelde volmacht. Een kopie van die volmacht is door een kantoorgenoot van de notaris mr. [B] (hierna: notaris [B]), notaris te [vestigingsplaats], voorzien van een stempel en een handtekening waarbij is vermeld "uitgegeven voor afschrift".

Op 14 oktober 2011 heeft de notaris de akte van levering van de appartementsrechten van klagster en de man gepasseerd.

Op 5 juli 2012 heeft notaris [B], de volgende brief aan de man gestuurd:

“(…)

Op 14 oktober 2011 is een akte van levering gepasseerd waarbij u mede namens uw echtgenote volmacht had gegeven om twee appartementsrechten over te dragen. U heeft destijds aangegeven dat u een volmacht had van uw echtgenote om namens u de akte van levering te tekenen.

Uw echtgenote geeft echter aan dat zij u nimmer volmacht heeft gegeven om het object te vervreemden. Dit betekent dat de eigendom van het object niet is overgegaan en de koopprijs derhalve onverschuldigd aan u is voldaan. In verband hiermee verzoek ik u om op zo kort mogelijke termijn doch uiterlijk 8 dagen na heden het ten onrechte aan u uitbetaalde bedrag van € 270.001,67 over te maken. De betaling dient plaats te vinden op onze rekening bij de [naam van de bank] met nummer [rekeningnummer].

Tevens verzoek ik u contact met mij op te nemen teneinde te bezien hoe dit probleem kan worden opgelost.

“(…)”.

Op 5 juli 2013 heeft de advocaat van klagster aan notaris [B] een brief gestuurd, waarin het volgende is vermeld:

“(…)”

Over deze kwestie heeft u cliënte op 3 juli 2012 een e-mailbericht verzonden waarin u onder meer schrijft:

“I regret that the power of attorney was not checked properly. It seems that since your husband presented the document it was believed to quickly of being an actual power overturning given by you. I am very sorry for this”.

Op 11 september 2013 stuurt notaris [B] de advocaat van klagster een reactie op zijn brief van 5 juli 2013 en schrijft het volgende:

“(…)”

1. Ons kantoor heeft op het moment dat het vergeleken afschrift van de volmacht werd afgegeven, derhalve 13 september 2011, een origineel gezien, waarvan het vergeleken afschrift een afschrift is.

2. Er is geen vertaling gemaakt van de Spaanse volmacht.

3. Aangezien het een notariële volmacht was, hebben wij verder geen controles meer gedaan naar de echtheid van de handtekening van mevrouw [klagster].

4. Aangezien het origineel overlegde document een notariële akte was, is van een bevoegde legalisatie van de handtekening uitgegaan.

5. Het betrof in deze niet de echtelijke woning, zodat een toestemmingsverklaring niet nodig was, daarnaast werd uitgegaan van een volmacht die een eventueel te geven toestemming mede zou omvatten.

6. Door de heer mr. [notaris] is een akte van levering, waarvan u bijgaand een kopie ontvangt, gepasseerd met betrekking tot het registergoed. Zulks op basis van een koopovereenkomst welke wij van de makelaar ontvingen.

7. We hebben destijds de communicatie via email gedaan, waarbij de correspondentie voor een deel naar [mailadres] werd gezonden.

8. Uw cliënte was niet bij het passeren van de akte aanwezig. Aan ons werd een kopie van het legitimatiebewijs van mevrouw [klagster] overhandigd. De gegevens van deze kopie zijn in de akte opgenomen.

9. Het afschrift werd t.a.v. de heer en mevrouw [A] en [klagster]toegezonden aan het aan ons opgegeven emailadres.

10. De Spaans opgestelde volmacht werd van de heer [A] ontvangen.
11. Bijgaande brief werd op 5 juli 2012 door mij aan de heer [A] gezonden (bijlage). Overigens is er geen communicatie geweest, behoudens dan uw brief van 8 juli jl.
12. De onderhavige kwestie is aangemeld bij mijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. (...).”

Bij brief van 9 oktober 2013 heeft de advocaat van klaagster het notariskantoor en de notaris aansprakelijk gesteld voor de schade die klaagster heeft geleden.

De klacht en het verweer van de notaris

Klaagster verwijt de notaris dat hij in strijd heeft gehandeld met artikel 17 van de Wet op het notarisambt (Wna). De notaris heeft nagelaten de belangen van alle bij de akte van levering van 14 oktober 2011 betrokken partijen, met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te behartigen. Zoals blijkt uit de in het Spaans opgestelde volmacht, had klaagster nimmer volmacht gegeven aan de man om het onroerend goed te verkopen. De handtekening op de koopovereenkomst was niet van klaagster. Voorts heeft de notaris zich onvoldoende ingespannen om de schade voor klaagster te beperken.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. De handtekening onder de koopovereenkomst leek afkomstig te zijn van klaagster. Deze handtekening was in een blauwe kleur gesteld afwijkend van de kleur van de handtekening van de man. Bij het beoordelen van de koopovereenkomst heeft het notariskantoor niets afwijkends kunnen ontdekken ten aanzien van de totstandkoming en/of ondertekening. Van de man had het notariskantoor een ingevuld inlichtingenformulier ontvangen waarop ook het emailadres van klaagster stond vermeld. Naar beide emailadressen is op 31 augustus 2011 een bevestiging van ontvangst van de waarborgsom van kopers gestuurd.

Op 13 september 2011 heeft het notariskantoor van de man een kopie van het legitimatiebewijs van klaagster ontvangen.

Op 14 september 2011 kwam de man langs op het notariskantoor met een notarieel afschrift van een Spaanse notariële volmacht van klaagster. Deze volmacht oogde als eerdere door het notariskantoor geziene Spaanse volmachten, qua zegels, papiersoort, redactie enz. Aangezien de man de volmacht retour wenste, is door notaris [B] een vergeleken afschrift van de volmacht voor het dossier gemaakt. Op basis van deze volmacht is geconcludeerd dat klaagster volmacht verleende om de appartementsrechten te leveren. Aangezien het een door een Spaanse notaris verleden document was, waarbij klaagster volmacht heeft gegeven tot het verrichten van diverse rechtshandelingen, de volmacht redelijk recent door de ene echtgenoot aan de ander was gegeven, is aangenomen dat de volmacht de verkoop omvatte. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris aangevoerd, dat nu er een afschrift door een kantoorgenoot gemaakt in het dossier zat, hij erop vertrouwde dat de volmacht voldeed. Toen klaagster het notariskantoor confronteerde met het gebrek in de volmacht, was het notariskantoor verbijsterd. Klaagster is toen alle informatie verstrekt die voor haar van belang zou kunnen zijn en notaris [B] heeft direct contact opgenomen met de man in verband met onverschuldigde betaling.

Het is gebruikelijk dat partijen die gehuwd zijn en in het buitenland verblijven, de correspondentie per e-mail krijgen toegezonden.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten

ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende. De verplichte notariële tussenkomst bij het rechtsverkeer in onroerende zaken vindt mede haar rechtvaardiging in de bescherming van het belang van de doorgaans niet deskundige partijen die aan dat verkeer deelnemen. Op de notaris rust daarom een zware zorgplicht om te bewerkstelligen dat de verkrijgende partij een goede titel krijgt met betrekking tot de onroerende zaak waarop de overeenkomst tussen partijen betrekking heeft. Indien blijkt dat aan een titel niettemin gebreken kleven dan wordt dat de notaris aangerekend, tenzij hij alles heeft gedaan en niets heeft nagelaten wat het gebrek had kunnen voorkomen.

Als erkend staat in deze procedure vast dat de in het Spaans gestelde volmacht geen machtiging bevatte voor de verkoop van onderhavige appartementsrechten. De notaris heeft geen vertaling laten maken en is, naar hij ter zitting mededeelde, ervan uitgegaan dat zijn collega notaris [B] de machtiging tot verkoop gecontroleerd had. Notaris [B] heeft slechts een vergeleken afschrift van de volmacht gemaakt. Het had op de weg van de notaris gelegen de inhoud van de volmacht te controleren en, zo hij zelf de Spaanse taal niet beheerste (en daarvan is niet gebleken) een vertaling van de volmacht te laten maken om zich te vergewissen van de inhoud daarvan. Daarbij komt nog dat hij de handtekening van klaagster onder de koopovereenkomst kennelijk niet gecontroleerd heeft. Voorts heeft hij alle correspondentie naar klaagster gericht aan het door de man opgegeven emailadres. Onomstotelijk is derhalve vast komen te staan dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld. De klacht is gegrond.

Maatregel

Door het tuchtrechtelijk laakbaar nalaten van de notaris is het vertrouwen van klaagster in het notariaat ernstig geschonden en de notaris heeft door zijn nalaten de eer en het aanzien van het notariaat geschaad.

De Kamer neemt in aanmerking dat bij beslissing van 9 juni 2011 van de Kamer van Toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te [plaatsnaam] de notaris geschorst werd voor de duur van twee weken in een vergelijkbare casus. De klacht was toen dat de notaris verzuimd had de deugdelijkheid van een volmacht tot levering te controleren. De handtekening onder de volmacht was niet de handtekening van de bij de akte comparende partijen, maar van de projectontwikkelaar. De betreffende klacht was op 24 februari 2011 bij de Kamer te [plaatsnaam] ingediend en onverwijld aan de notaris kenbaar gemaakt. De notaris heeft in onderhavige klacht op 14 oktober 2011 de akte van levering gepasseerd. De notaris was op dat moment al vier maanden bekend met de onherroepelijke beslissing van de Kamer te [plaatsnaam] en al ruim zeven maanden bekend met de ingediende klacht, zodat de notaris- anders dan de notaris ter zitting betoogde- voldoende tijd heeft gehad om te leren van zijn fouten. Nu een volmacht voor de tweede maal niet gecontroleerd is, vraagt de Kamer zich af of de bedrijfsvoering van de notaris wel voldoet. Voor de tweede keer maakt de notaris een vergelijkbare essentiële fout. Verder had de notaris direct na het bekend worden met de ongeldige volmacht actiever moeten optreden om verdere schade voor klaagster te voorkomen. Het enkel sturen van een briefje door notaris [B] met de vraag of de man de koopsom wegens onverschuldigde betaling zo snel mogelijk aan de notaris wilde terugstorten, volstond zeker niet. Daarnaast neemt de Kamer in aanmerking dat de notaris op zowel 8 juli 2004 als op 9 juli 2011 waarschuwingen heeft gekregen, opgelegd door de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te [plaatsnaam]. Alles overziend acht de Kamer de handelwijze van de notaris in onderhavige klachtzaak,

mede gezien de eerder aan hem opgelegde maatregelen, dusdanig laakbaar dat de Kamer de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee maanden passend en geboden acht.

Nu de Kamer in het bovenstaande zich heeft afgevraagd of de bedrijfsvoering van de notaris wel voldoet, brengt zij deze beslissing uitdrukkelijk onder de aandacht van het Bureau Financieel Toezicht in het kader van zijn toezichtfunctie.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond;

legt de notaris de maatregel van een schorsing in de uitoefening van zijn ambt op voor de duur van twee maanden;

bepaalt dat de secretaris binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal meedelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, O. van der Burg, L.G. Vollebregt, H.M. Kolster en E.S. Voskamp en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **14 januari 2015**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.