

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/170

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2015/170

Beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op het verzet van

[...],
wonende te [...],
gemachtigde: drs. L.M.C. van de Weygaert,
gevestigd te Doornenburg,

tegen de beslissing van de voorzitter van deze kamer van 3 februari 2016 op de klacht tegen

mr. [...],
notaris te [...],
gemachtigde: mr. J.M.A.H. van der Ploeg,
advocaat te Amsterdam.

Partijen worden verder klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Voor het verloop van de procedure tot aan de hiervoor genoemde beslissing van de voorzitter wordt verwezen naar hetgeen daarin op dit punt is overwogen.

1.2 Klaagster heeft bij brief van 12 februari 2016, bij de kamer binnengekomen op 17 februari 2016, verzet ingesteld tegen de beslissing van de voorzitter.

1.3 Het verzet en de klacht zijn ter zitting van 15 april 2016 behandeld. Klaagster is in persoon verschenen tezamen met haar gemachtigde. De notaris is eveneens in persoon verschenen tezamen met zijn gemachtigde.

2. De feiten

2.1 Op 9 juli 2004 hebben klaagster en haar, inmiddels overleden, echtgenoot verkocht aan de heer [A] (hierna te noemen: [A]):

1. het woonhuis met schuren, tuin, erf, grond en verder aanbehoren [...] van het perceel kadastraal bekend gemeente [...] sectie G nummer 2114, groot ongeveer 9 are;
2. het drie/vierde onverdeeld aandeel in het resterende gedeelte van voormeld kadastrale perceel nummer 2114, groot ongeveer 29,10 are.

2.2 Ten aanzien van het verkochte onder 2. (hierna te noemen: het registergoed) is in de koopakte een recht van eerste koop opgenomen waarin, voor zover hier van belang, in artikel 4 is opgenomen dat indien een deelgenoot wenst over te gaan tot vervreemding van diens aandeel in het registergoed, hij verplicht is dit eerst schriftelijk te koop aan te bieden aan de andere deelgenoot.

2.3 Op 15 september 2008 heeft [A] het registergoed (en het woonhuis) verkocht aan de heer en mevrouw [B] (hierna: [B]). Het registergoed heeft blijkens de akte van levering van 6 januari 2009 inmiddels de kadastrale aanduiding [...] sectie G nummer 2467.

2.4 Bij brief van 18 september 2008 aan Makelaardij [...] heeft de gemachtigde van klaagster gereageerd op het verzoek om over te gaan tot verdeling en kadastraal inmeten van het perceel. Daarbij is onder meer meegedeeld dat [A], indien hij zijn aandeel wenst te verdelen, op grond van artikel 4 van de akte eerst zijn aandeel schriftelijk te koop moet aanbieden aan de andere deelgenoot.

2.5 Klaagster heeft een kopie van een, naar haar mening beweerdelijke, verklaring van 29 september 2008 overgelegd met daaronder handtekeningen van [A] en van klaagster. In de verklaring is vermeld dat klaagster en haar echtgenoot geen gebruik willen maken van de aangeboden aankoop van het perceel.

2.6 Op 30 september 2008 is de onder 2.3 omschreven koopovereenkomst in het kadaster ingeschreven.

2.7 Klaagster heeft een kopie van een, naar haar mening beweerdelijke, verklaring van 19 december 2008 overgelegd met daaronder handtekeningen van klaagster en haar echtgenoot. In de verklaring is onder meer opgenomen dat klaagster en haar echtgenoot verklaren dat zij geen gebruik willen maken van het recht van eerste koop als omschreven in artikel 4 van de beheersregeling.

2.8 Op 6 januari 2009 is de akte van levering van de woning en het registergoed door de notaris gepasseerd.

3. De beoordeling

De beoordeling van het verzet

3.1 In artikel 99 lid 9 van de Wet op het notarisambt (Wna) is bepaald dat de beslissing ten gevolge van het verzet vervalt, tenzij de kamer het verzet niet-ontvankelijk of ongegrond verklaard.

3.2 Het afschrift van de beslissing van de voorzitter is klaagster bij aangetekend verzonden brief van 3 februari 2016 toegezonden. Het verzetschrift is bij de kamer binnengekomen op 17 februari 2016. Aldus is het verzet tijdig ingediend. Klaagster is daarom ontvankelijk in haar verzet.

3.3 De voorzitter heeft in haar beslissing geoordeeld dat de klacht niet tijdig is ingediend. In dat verband is van belang geacht dat het gaat om een akte van 6 januari 2009 en een klacht van 26 november 2015. Weliswaar waren klaagster en haar echtgenoot geen partij bij deze akte, maar op grond van een verklaring van 19 december 2008, die aan de leveringsakte is gehecht, is aangenomen dat klaagster en haar echtgenoot destijds bekend waren met de op handen zijnde levering. Aldus is door de voorzitter geoordeeld dat de klacht kennelijk niet ontvankelijk is.

3.4 In verzet is met name aangevoerd dat klaagster niet op de hoogte is geweest van de levering en bovendien zou de verklaring van 19 december 2008 niet door haar zijn ondertekend. Ook de handtekening van haar echtgenoot zou anders zijn geweest dan de handtekening onder de verklaring. De kamer overweegt als volgt.

3.5 Op voet van het bepaalde in artikel 99 lid 5 Wna kan de voorzitter een klacht na een summier onderzoek afwijzen indien de klacht kennelijk niet ontvankelijk is. In de beslissing van de voorzitter is, op grond van de verklaring van 19 december 2008, het ervoor gehouden dat klaagster en haar echtgenoot op de hoogte waren van de levering van 6 januari 2009. Naast deze verklaring is geen andere informatie, bijvoorbeeld over wat er ter zake van de levering met klaagster en haar echtgenoot is gecommuniceerd, bij de beoordeling betrokken. Nu dat echter wel aangewezen was, is de kamer van oordeel dat de klacht niet kennelijk niet-ontvankelijk kon worden geacht.

3.6 Gelet op het voorgaande verklaart de kamer het verzet gegrond. Hierdoor vervalt de beslissing van 3 februari 2016. De kamer gaat over tot behandeling van de klacht.

De klacht

3.7 De kamer dient nu eerst zelf te beoordelen of de klacht tijdig is ingediend. Op basis van de onder 2.4 genoemde brief van 18 september 2008 van de gemachtigde van klaagster moet worden aangenomen dat klaagster ten minste kon vermoeden dat [A] wilde verkopen. Dit laatste brengt echter niet vanzelf met zich dat klaagster in die tijd ook daadwerkelijk weet heeft gehad van de levering of daarvan kennis heeft genomen. Nu daarnaast de notaris ter zitting heeft verduidelijkt dat de akte van levering niet naar klaagster en haar echtgenoot is gezonden omdat zij geen partij waren, is de kamer van oordeel dat niet kan worden vastgesteld dat de klacht te laat is ingediend. De klacht is derhalve wel ontvankelijk.

3.8 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

3.9 De kern van de klacht is dat de notaris met het passeren van de akte van levering van 6 januari 2009 geen rekening heeft gehouden met het feit dat klaagster en haar echtgenoot een recht van eerste koop van het registergoed hadden. Volgens de notaris is daar wel rekening mee gehouden. De notaris wijst hierbij op de verklaring van 19 december 2008 (zie 2.7). Ook wijst de notaris op een daaraan voorafgaand op 29 september 2008 door klaagster op verzoek van [A] ondertekende verklaring (zie 2.5).

3.10 Indien vast zou staan dat genoemde verklaring(en) niet door klaagster (en haar echtgenoot) zijn ondertekend, bestaat de mogelijkheid dat de notaris geen of onvoldoende rekening heeft gehouden met het recht van eerste koop van klaagster en haar echtgenoot. Naar het oordeel van de kamer is dat echter niet gebleken. Als de verklaring van 19 december 2008 niet door klaagster is ondertekend, dan zou sprake zijn van valsheid in geschrift. Naar het oordeel van de kamer is dat niet aannemelijk gemaakt door klaagster. Uit de brief van 18 september 2008 van de gemachtigde van klaagster blijkt al niet dat [A] heimelijk heeft gehandeld, maar nog meer van belang is dat het gaat om een verklaring die door de notaris aan een leveringsakte is gehecht of daarbij is gevoegd. Niet alleen die akte is opgesteld door de notaris, maar ook de verklaring. Dat brengt met zich dat in een dergelijke situatie het op zijn minst genomen aan klaagster is om door middel van onderzoek of (grafologische) verklaringen aannemelijk te maken dat de verklaring niet door haar is ondertekend. Daar is klaagster niet in geslaagd omdat het enkele meedelen dat het niet haar handtekening is, niet afdoende is. De kamer zal derhalve de klacht ongegrond verklaren.

3.11 Gelet op het voorgaande wordt als volgt beslist.

4. De beslissing

De kamer voor het notariaat

- verklaart het verzet van klaagster tegen de beslissing van de voorzitter van de kamer van 3 februari 2016 gegrond;
- verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mrs. D. Vergunst, A.W. Drijver, A.J.V. Tierolff en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 2 juni 2016.

De secretaris,

De voorzitter,

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.