

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-13

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 27 januari 2016 inzake de klacht onder nummer 15-13 van:

[klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

[kandidaat-notaris],

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

advocaat mr. G.L. Maaldrink.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen per e-mail op 30 maart 2015,
- aanvullende stukken van klaagster,
- e-mails van klaagster van 12, 13 en 28 mei 2015,
- e-mail van klaagster met de klacht van 16 juni 2015, met bijlagen,
- aanvullende e-mail van klaagster van 8 juli 2015, met bijlagen,
- het antwoord van de kandidaat-notaris, met bijlage,
- e-mail van klaagster van 10 augustus 2015, met bijlage,
- aanvulling op het antwoord, met bijlagen,
- e-mail van klaagster van 27 augustus 2015, met bijlagen,
- e-mail van mr. Maaldrink van 8 oktober 2015,
- brief van mr. Maaldrink van 1 december 2015, met bijlagen,
- e-mail van klaagster van 4 december 2015.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 december 2015. Daarbij waren aanwezig klaagster bijgestaan door de heer [X] en de kandidaat-notaris bijgestaan door advocaat mr. G.L. Maaldrink. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door klaagster overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Klaagster was sinds 11 oktober 1991 gehuwd met de heer[Y] (hierna te noemen: de man). Samen hebben zij drie kinderen. Bij beschikking van de rechtbank Rotterdam van 26 augustus 2011 is tussen partijen de echtscheiding uitgesproken. Op 16 september 2011 is die beschikking ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand. Tot de ontbonden huwelijksgemeenschap behoort onder andere de voormalige echtelijke woning

aan de [adres en woonplaats]. Met betrekking tot de verkoop van de woning zaten partijen in een impasse.

Op 12 december 2014 heeft de voorzieningenrechter in de rechtbank Rotterdam vonnis gewezen in dit geschil tussen klaagster en de man. In dit vonnis staat het volgende:

“(…)

7. De beslissing

(…)

in reconventie

7.2. bepaalt dat dit vonnis – indien de vrouw twee weken na toezending door de man aan haar van de met de heer [Z] te sluiten overeenkomst van koop en verkoop met betrekking tot de woning aan de [adres en woonplaats], kadastraal bekend gemeente [plaats], sectie [letter], nummer [nummer], opp. 300 m², tegen een verkoopprijs van € 380.000,--, heeft nagelaten die overeenkomst mede te ondertekenen en aldus ondertekend die overeenkomst aan de man te retourneren – in de plaats treedt van de medewerking van de vrouw en de benodigde rechtshandelingen van de vrouw met betrekking tot de overeenkomst tot verkoop en het passeren van de leveringsakte van de genoemde woning, onder de voorwaarde dat de heer [Z] zich niet met succes beroept op het financieringsvoorbehoud;

7.3. verklaart dit vonnis in reconventie tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

(…)”.

In december 2014 heeft klaagster de kandidaat-notaris gevraagd om advies. Zij krijgt het volgende antwoord van het notariskantoor:

“(…)

Ondanks het feit dat de Rechter uw ex-man heeft gemachtigd om de woning te verkopen voor € 380.000,- en uitsluitend aan deze koper, de heer [Z], zullen wij de transportakte niet kunnen passeren zonder u, want de wet staat dit slechts en uitsluitend toe in het geval dat er alleenmachtiging is verstrekt. In uw geval heeft de Rechtbank expliciet uitgesproken dat uw ex-man GEEN ALLEENMACHTIGING heeft om de woning te verkopen. Bovendien dient uw ex-man u te erkennen als mede-eigenaresse, zoals de Rechter dat ook beveelt. Op dit moment is de transactie nog niet bij ons gemeld. Zodra de koper zich bij ons meldt, zullen wij opnieuw met u in contact treden. De heer [Z] heeft ons, zoals ik zie in ons systeem in november benaderd, waarschijnlijk om informatie-uitvraag.”

Op 7 januari 2015 verzoekt het notariskantoor klaagster om haar handtekening voor de voorbereiding van de overdracht op 1 april 2015.

Klaagster heeft hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 12 december 2014.

Door GMW Advocatenkantoor B.V. is begin 2015 executoriaal beslag gelegd op de woning ter zake van een vermeende vordering op klaagster.

Op 1 april 2015 heeft de kandidaat-notaris als waarnemer van het vacante protocol van mr. [U], oud-notaris te [vestigingsplaats], de akte van levering gepasseerd, waarbij het woonhuis aan de [adres en woonplaats] in eigendom is overgedragen door klaagster en haar ex-echtgenoot aan een koper. In de akte staat dat de akte ter uitvoering was van het vonnis van de rechtbank Rotterdam van 12 december 2014, in welk vonnis is beslist dat het vonnis in de plaats treedt van de medewerking van klaagster en de benodigde rechtshandelingen van klaagster met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en het passeren van de akte van levering.

De klacht en het verweer van de kandidaat-notaris

Klaagster verwijt de kandidaat-notaris dat hij op 1 april 2015 de akte van levering heeft gepasseerd zonder klaagster daarin te kennen. De kandidaat-notaris heeft alleen naar de wil van de man geluisterd. De kandidaat-notaris heeft rechtshandelingen uitgevoerd waartoe hij noch bevoegd was, noch over een titel beschikte. De kandidaat-notaris heeft zich eenzijdig en partijdig opgesteld, met steeds wisselende besluiten.

Verder heeft de kandidaat-notaris op eigen initiatief de gelden verdeeld voor en namens klaagster. Hij weigerde de gepasseerde akte van levering aan klaagster te overleggen. Klaagster was bij de verkoop bang dat de man de woning via een ABC constructie wilde doorverkopen voor een te lage koopprijs. Zij wilde daarom dat er een zelfbewoningsclausule in de akte van levering werd opgenomen, waarbij bepaald werd dat de woning binnen een bepaald tijdsbestek alleen verkocht mocht worden in geval van overlijden, ontslag of gedwongen verkoop door werk. Sinds 2011 stuurde de man aan op een constante waarde- verlaging van de woning. De kandidaat-notaris had zijn dienst moeten weigeren. Door het belang van klaagster van 50% in de woning te negeren heeft de kandidaat-notaris frauduleus gehandeld.

Zonder toestemming van klaagster om het beslag van GMW Advocatenkantoor B.V. op te heffen, heeft de kandidaat-notaris toch de akte van levering gepasseerd.

De kandidaat-notaris heeft het volgende aangevoerd. Het dossier was in behandeling bij de heer [J], notarisklerk op het kantoor. De koper had gekozen voor het notariskantoor. Dat de koper een notaris kiest voor het transport is gebruikelijk. Op 7 januari 2015 is aan alle partijen meegedeeld dat het notariskantoor de werkzaamheden in het kader van het transport zou verrichten. Vervolgens bleek dat klaagster en de man het niet eens waren over (onder meer) de koopprijs. Klaagster heeft de koopovereenkomst niet getekend. De kandidaat-notaris zat toen met een probleem. Klaagster vond de koopprijs te laag. Daarentegen was het in het belang van de man om zo snel mogelijk te passeren, omdat de koper wellicht kon afhaken en de woning op een later tijdstip voor een nog lagere prijs verkocht zou worden, waartoe eerst weer een vervangende machtiging van de rechter noodzakelijk zou zijn. De kandidaat-notaris heeft overwogen om de levering uit te stellen tot 8 april 2015, om klaagster in de gelegenheid te stellen om in kortgeding een verbod uit te lokken tot het passeren van de akte. De kandidaat-notaris was bereid om vrijwillig voor de voorzieningenrechter te verschijnen, zonder dagvaarding. Deze bereidheid was er alleen, indien het griffierecht die de kandidaat-notaris verschuldigd zou worden bij verschijning door klaagster werd vergoed door op voorhand te storten op de kwaliteitsrekening. Indien niet aan die voorwaarde werd voldaan, zou de notaris op 8 april 2015 of later de akte passeren. Vervolgens heeft de bank zich gemeld en bedreigd met een veiling. Klaagster heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de voorzieningenrechter. Uiteindelijk is de akte gepasseerd op 1 april 2015 voor een bedrag van € 380.000,- aan koper [Z]. De kandidaat-notaris achtte het vonnis van 12 december 2014 voldoende duidelijk en was dan ook gehouden zijn ministerie te verlenen.

De kandidaat-notaris heeft aangevoerd dat zijn kantoor er alles aan heeft gedaan om een overdracht te bewerkstelligen met inachtneming van alle betrokken belangen. Het kantoor heeft de nodige (advocaat)kosten moeten maken en veel tijd geïnvesteerd in een poging deze kwestie tot een goed einde te brengen. Bij de rechtbank heeft klaagster verklaard een koopsom van € 380.000,- acceptabel te vinden. Er waren voor beide partijen ongunstiger scenario's denkbaar geweest, dan nu het geval is geweest.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een kandidaat-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 kandidaat-notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk kandidaat-notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt als volgt. Vast is komen te staan dat de kandidaat-notaris in een lastig parket verkeerde. Aan de ene kant had de kandidaat-notaris te maken met klaagster die niet wilde passeren, omdat onder meer de koopprijs te laag was. Aan de andere kant had de kandidaat-notaris te maken met de man die zo snel mogelijk wilde passeren. Feit is dat de kandidaat-notaris de beschikking had over de koopovereenkomst en over het bij voorraad uitvoerbare vonnis van 12 december 2014. Op basis van deze stukken kon de kandidaat-notaris in redelijkheid concluderen dat hij zijn ministerie diende te verlenen en de akte diende te passeren.

Een complicatie waar de kandidaat-notaris mee te maken kreeg was het executoriaal beslag op het woonhuis. Een beslaglegger wil pas royement verlenen als hij de zekerheid heeft dat de vordering wordt voldaan. Die zekerheid was er in dit geval. Indien klaagster de gevolgen van het executoriaal beslag (betaling aan de beslaglegger) had willen voorkomen, had zij een kortgeding moeten aanspannen tegen de beslaglegger. Nu het vonnis van 12 december 2014 duidelijk was, en de beslaglegger royement wilde verlenen kon de kandidaat-notaris niet anders dan de akte passeren. De kandidaat-notaris heeft zorgvuldig gehandeld, zodat de klacht op alle onderdelen ongegrond is.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, voorzitter, O. van der Burg, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en E.S. Voskamp en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 27 januari 2016.

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. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.