

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 619816/NT 16-79 P

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 25 juli 2017 in de klacht met nummer 619816/NT 16-79 P van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager,

tegen:

[naam],
oud-kandidaat-notaris te [plaats],
de kandidaat-notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 4 december 2016;
- verweerschrift van 23 december 2016.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 13 juni 2017 zijn klager en de kandidaat-notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, de kandidaat-notaris aan de hand van een pleitnotitie. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

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

Op 5 september 2013 heeft notarieel medewerker mevrouw [naam] van het notariskantoor [A] (hierna: de behandelaar) klager een conceptakte van wijziging splitsing in appartementsrechten gezonden betreffende [straatnaam + nummers pand], alsmede een volmacht tot passeren van de akte. Klager, eigenaar van een van de appartementen aan [straatnaam + nummers], heeft de volmacht getekend op 4 oktober 2013. Op 31 maart 2014 heeft de kandidaat-notaris als waarnemer voor

mr. [naam] (in hoedanigheid van waarnemer van het vacante protocol van mr. [A]) de akte van wijziging splitsing in appartementsrechten (hierna: de akte) gepasseerd.

In artikel 17 van de akte is vermeld:

“(.....) Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, te weten:

- voor de appartementsrechten met de indexnummers 1,5,9 en 13: 'bedrijfsruimte', dan wel indien de publiekrechtelijke bestemming dit toelaat 'woning';(onderstreping: KvN) (..)"

De onderstreepte passage "dan wel indien de publiekrechtelijke bestemming dit toelaat 'woning'" was niet opgenomen in artikel 17 van de conceptakte die de behandelaar van het dossier op 5 september 2013 aan klager had gezonden. Het notaris kantoor [A] (hierna: het notaris kantoor) is op 3 april 2014 gesloten. Op 4 april 2014 is de kandidaat-notaris uit dienst getreden. Klager heeft direct na het passeren van de akte van 31 maart 2014 geen afschrift ontvangen, maar pas (op zijn verzoek) op 6 juni 2016 van de protocolopvolger van mr. [A], notaris mr. [naam protocolopvolger].

3. De klacht

Over de wijziging van artikel 17 van de akte is met klager geen overleg gevoerd. Hij houdt daarvoor de kandidaat-notaris, als degene die de akte heeft gepasseerd, verantwoordelijk. De kandidaat-notaris had de akte niet zonder instemming van klager mogen passeren. Klager heeft door de wijziging financieel schade geleden. Door de wijziging is klager namelijk zijn onderhandelingspositie in de Vereniging van Eigenaars (hierna: VvE) ten opzichte van de eigenaars van de appartementsrechten met nummers 1,5, 9 en 13 (met oorspronkelijk alleen bestemming bedrijfsruimte) kwijtgeraakt. Zonder de toevoeging "dan wel indien de publiekrechtelijke bestemming dit toelaat 'woning'" waren deze eigenaars mogelijk de andere eigenaars binnen de VvE financieel tegemoetgekomen om toestemming voor het gebruik van hun appartementen als woning af te kopen.

4. Het verweer

De kandidaat-notaris heeft ter zitting de klacht erkend.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De kandidaat-notaris is met ingang van 4 april 2014 uit dienst getreden.

Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn, blijven aan de tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig in artikel 93 lid 1 Wna bedoeld handelen of nalaten gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren (artikel 93 lid 2 Wna).

De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 Bij de mondelinge behandeling van de klacht heeft de kandidaat-notaris erkend dat over de toevoeging "dan wel indien de publiekrechtelijke bestemming dit toelaat 'woning'" aan artikel 17 van de akte vóór het passeren niet met klager is gecommuniceerd. De kandidaat-notaris heeft vervolgens geschetst onder welke omstandigheden is besloten om de aanvulling van de bestemming zonder verdere communicatie met de appartementseigenaren toch te passeren: het notaris kantoor stond op het punt van sluiten, maar wilde deze zaak nog afwikkelen om het kantoor van de protocolopvolger daarmee niet te belasten, mede gelet op het feit dat het een langlopende zaak was geweest. In

de namiddag van 28 maart 2014 kreeg de behandelaar van één van de appartements-eigenaars van de bedrijfsruimte het verzoek om in de akte bij de appartementsrechten met bestemming 'bedrijfsruimte' toe te voegen 'of woning'.

De tijd ontbrak om dit verzoek aan de andere appartementseigenaars voor te leggen, hetgeen normaal gesproken zou zijn gebeurd. In plaats daarvan is toen - onder tijdsdruk - op het kantoor de inschatting gemaakt welke invloed de toevoeging op het leefklimaat van de bewoners van de appartementen zou hebben en is geoordeeld dat deze toevoeging daarop juist een gunstig effect zou kunnen hebben. De kandidaat-notaris geeft toe, met de kennis van achteraf, dat het notariskantoor dit op het laatste moment ingekomen verzoek tot aanvulling van de bestemming had moeten doorsturen naar de appartementseigenaars en het kantoor van de nieuwe protocolhouder het dossier had moeten laten afhandelen.

5.3 De kamer oordeelt als volgt. In een notariële akte dient de door de notaris geconstateerde wil en bedoeling van partijen te worden vastgelegd. In het onderhavige geval is de kandidaat-notaris niet gebleken of de aanvulling op de bestemming daarmee in overeenstemming was. Voor het passeren van de akte had klager een nieuwe volmacht dienen af te geven, indien hij althans met de toevoeging had ingestemd. Zijn volmacht van 4 oktober 2013 was immers niet toereikend. De kamer zal dan ook de klacht gegrond verklaren.

5.4 In beginsel past bij de gegrondverklaring van een klacht als de onderhavige een maatregel. Immers, door niet na te gaan of een toevoeging of wijziging van een akte in overeenstemming is met de wil van alle partijen veronachtzaamt een notaris een van de kerntaken van het notariaat. De kamer ziet echter in het onderhavige geval op grond van de door de kandidaat-notaris geschetste, hiervoor genoemde, omstandigheden aanleiding om aan hem geen maatregel op te leggen. Onder de druk van de omstandigheden heeft de kandidaat-notaris oprecht gemeend in ieders belang over te kunnen gaan tot het passeren van onderhavige akte. Daarbij komt dat de kandidaat-notaris al sinds 4 april 2014 niet meer werkzaam is in het notariaat.

5.5 Het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht gegrond, maar legt daarvoor aan de kandidaat-notaris geen maatregel op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, C.J. Baas, A.M.J.M. Ploumen, E.H. Huisman, en N.T. Vink, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 25 juli 2017.

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).