

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-21

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag **Beslissing d.d. 25 juli 2018** inzake de klacht onder nummer 18-21 van:

[klager],
hierna ook te noemen: klager,

tegen

mr. [naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats], thans oud-notaris,
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 17 april 2018,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- nadere producties van klager, ingekomen op 15 juni 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 27 juni 2018. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris. [A] en [B] zijn als publiek in de zaal aanwezig. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door klager overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Op 29 maart 2016 heeft de notaris een akte van levering van percelen grond te [X] gepasseerd. De verkoper was [C], vertegenwoordigd door zijn bewindvoerder [D], koper was de commanditaire vennootschap [Z]. Bij die transactie was klager betrokken. (Deze transactie wordt hierna de eerste transactie genoemd.)

Op 6 april 2016 heeft de verkoop bij inschrijving van de percelen grond plaatsgevonden, begeleid door [P] te [X]. Zij hadden de percelen grond getaxeerd op € 629.500,-. De opbrengst van de percelen grond vrij van huur en pacht bedroegen € 806.654,-. In een eerder stadium waren de percelen grond door makelaar [G] getaxeerd op € 136.000,-.

Op 7 april 2016 heeft de gunning van de percelen grond plaatsgevonden door verkoper, de commanditaire vennootschap [Z]. Gemachtigde van verkoper was [F] (gemachtigde van de [E]). Hij heeft diezelfde dag een e-mail aan het kantoor van de notaris gezonden met daarin het volgende:

“(…)

De verkopend makelaar van [O] zal de koopovereenkomst(en) alsmede zijn courtage-nota's aanleveren, waarna de transporten over circa twee weken plaats kan vinden. (...)

Op 8 april 2016 stuurt de notaris een e-mail naar [F]:

"(...)

In reactie op onderstaande mail hebben wij elkaar gisteren telefonisch gesproken. Ik heb kennisgenomen van de openbaar gemaakte koopsom welke is gerealiseerd in het kader van de openbare inschrijving. Het verschil is dermate groot ten opzichte van hetgeen u zelf heeft betaald, dat ik mij als notaris genoodzaakt zie [D] daarover te informeren.

Voorts heb ik u bericht dat ik uw verzoek om de overdracht van de percelen zoals onderstaand verzocht, niet kan honoreren onder deze omstandigheden. De heer [K] ontvangt een kopie van deze mail.

(...)

(Deze voorgenomen transactie wordt hierna de tweede transactie genoemd.)

De klacht en het verweer van de notaris

Klager verwijt de notaris dat hij de Wet op het Notarisambt (hierna: Wna) heeft geschonden alsmede eigenrichting heeft gepleegd.

Verder heeft de notaris met de weigering om de gronden te passeren artikel 21 Wna geschonden. De notaris heeft bijvoorbeeld nimmer een UBO-verklaring gevraagd.

Klager is de dupe van de wanprestatie van de notaris.

De notaris heeft artikel 22 Wna geschonden door [D] alle informatie te geven die hij kende.

Klager verzoekt de Kamer het eervolle ontslag van de notaris om te zetten in een ontzetting van het ambt alsmede het opleggen van een geldboete. Klager verzoekt de Kamer tevens om de notaris te veroordelen tot schadeplichtigheid.

De notaris heeft verweer gevoerd.

De beoordeling van de ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 99, eerste lid, Wna kan ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht indienen. Het begrip 'enig redelijk belang' moet ruim worden opgevat. Het kan een rechtstreeks belang zijn, maar ook een indirect of afgeleid belang. Het belang kan onder meer volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of betrekking hebben op handhaving van de beroepsnormen en --regels voor het notariaat.

De Kamer overweegt het volgende. De klacht ziet op het handelen van de notaris ten aanzien van de tweede transactie.

Hoewel klager betrokken was bij de eerste transactie, staat vast dat hij geen partij was bij de tweede transactie. [Z] was eigenaar en verkoper bij de openbare inschrijving. Een direct belang bij het indienen van de klacht heeft klager derhalve niet.

Vervolgens is de vraag of klager een afgeleid of indirect belang heeft bij de transactie – en daarmee mogelijk enig redelijk belang bij het indienen van een klacht.

Voldoende staat vast dat klager niet de begeleidend makelaar was; dat was [O] uit [X]. Gemachtigde van de eigenaar van de percelen was [F].

De enkele omstandigheid dat de notaris op 8 april 2016 met klager zou hebben gebeld en hem zou hebben gevraagd naar het grote koopsomverschil acht de kamer onvoldoende om een belang aan te nemen. Dit gestelde gesprek zou, als de volgorde van het klaagschrift juist is, hebben plaatsgevonden nadat de notaris [F] het hiervoor aangehaalde e-mailbericht zond. Het inlichten van de (bewindvoerder van de) verkoper van de eerste transactie kan zeer wel samengaan met het bellen van de makelaar die die eerste transactie begeleidde. Het betekent niet dat klager ‘dus ook’ betrokken was bij de tweede transactie.

Over zijn eigen betrokkenheid bij de tweede transactie verklaart klager ter zitting wisselend en tegenstrijdig. Waar hij aanvankelijk op vragen van de Kamer antwoordt dat [F] stelde dat hij een bedrieger was en dat hij niet was ingehuurd door [F], antwoordt hij kort daarna dat hij (mede) namens [F] had gehandeld.

Uit het klaagschrift blijkt onvoldoende wat het belang van klager is. Er zal op enigerlei wijze moeten blijken van relevante betrokkenheid bij de tweede transactie. De enkele wetenschap van een transactie is onvoldoende om als belanghebbende in de zin van artikel 99 Wna te worden aangemerkt. Het is aan klager zijn belang ten minste aanneemelijk te maken. Gelet op zijn sterk wisselende verklaring ter zitting is hij daarin niet geslaagd.

Klager kan dan ook niet aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 99, eerste lid, Wna. Klager dient niet-ontvankelijk te worden verklaard in zijn klacht.

Ten overvloede merkt de Kamer op dat ook voor ambtshalve verdere behandeling van de klacht geen plaats is. De notaris lijkt te hebben gedaan wat van een zorgvuldig handelend notaris wordt verwacht: zijn ministerie weigeren als hij twijfelt aan de deugdelijkheid van een transactie. Niet is gebleken van onzorgvuldig handelen, onterechte ministerieweigering of andere omstandigheden die maken dat het algemeen belang de voortzetting van de behandeling van de klacht vordert.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart klager niet-ontvankelijk in zijn klacht.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, R. Cats, R.J. Groenhof, H.M. Kolster en E.S. Voskamp, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 25 juli 2018.

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.