

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/344153/KL RK 18-156

Kenmerk: C/05/344153 / KL RK 18-156

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager],
wonende in [woonplaats klager],
klager,
gemachtigde: mr. M.A. Schuring, advocaat in Almelo,

tegen

[naam notaris],
notaris in [vestigingsplaats notaris],
gemachtigde: mr. F. van der Woude, advocaat in Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 12 oktober 2018;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 26 november 2018;
- de brief, met bijlagen, van klager van 7 februari 2019.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 13 februari 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klager met zijn gemachtigde enerzijds en de notaris met zijn gemachtigde anderzijds. Beide partijen hebben ter zitting een pleitnota overgelegd.

2. De feiten

2.1. Op 6 juni 2018 heeft klager een koopovereenkomst (hierna ook: de eerste koopovereenkomst) gesloten met [naam verkoopster] (hierna te noemen: verkoopster).

In het koopcontract is vermeld dat heeft verkoopster de onroerende zaak aan [adresgegevens onroerende zaak] (hierna: de onroerende zaak) aan klager heeft verkocht.

2.2. De koopovereenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de twee hypotheekhouders instemden met de verkoop en medewerking zouden verlenen aan roeyment van hun hypotheekrecht.

2.3. Deze koopovereenkomst (hierna ook: de eerste koopovereenkomst) is op 29 juni 2018 ingeschreven in het Kadaster.

2.4. Op 4 juli 2018 heeft verkoopster de koopovereenkomst met klager ontbonden omdat de tweede hypotheekhouder niet wilde meewerken aan roeyment van zijn hypotheekrecht.

2.5. De notaris heeft een koopovereenkomst opgesteld waarbij verkoopster de onroerende zaak aan de [B] heeft verkocht aan de heer [X]. Die koopovereenkomst is op 7 augustus 2018 getekend en op 8 augustus 2018 ingeschreven in het Kadaster.

2.6. Uit onderzoek van klager naar een bij het kantoor van de notaris werkzame kandidaat-notaris (hierna: de kandidaat-notaris) is gebleken dat de notaris twee leveringsakten heeft gepasseerd waarbij de kandidaat-notaris mede-eigenaar werd van onroerende zaken.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht van klager valt uiteen in de volgende onderdelen:

Klachtonderdeel 1

Op grond van artikel 21 Wna en artikel 6 Verordening beroeps- en gedragsregels had de notaris zijn ministerie moeten weigeren en niet mogen meewerken aan het opstellen en de inschrijving van de koopovereenkomst waarbij verkoopster de onroerende zaak aan de [B] aan de heer [X] verkocht. Dit omdat de notaris wist dat de koopovereenkomst betrekking had op een pand dat feitelijk al verkocht was. In het onder 2.1. vermelde koopcontract is weliswaar vermeld dat de koop betrekking had op [de onroerende zaak], maar de notaris wist dat ook [B] verkocht was omdat dit tot het verkochte complex behoorde.

Klachtonderdeel 2

De notaris had niet mogen meewerken aan de levering van twee panden waarbij de kandidaat-notaris mede-eigenaar werd van de betreffende panden.

3.2. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. 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.

Klachtonderdeel 1

4.2. De door de notaris opgestelde koopovereenkomst heeft betrekking op [B]. Onweersproken heeft de notaris in zijn verweerschrift aangevoerd dat de onroerende zaak aan [B] een apart gebouw is met een aparte kadastrale aanduiding. Ook staat vast dat de eerste koopovereenkomst niet is ingeschreven in het Kadaster ten behoeve van [B]. Omdat het om een apart pand gaat met een apart kadastraal nummer, behoefde de notaris er naar het oordeel van de kamer niet vanuit te gaan dat ook dit pand betrokken was in de koopovereenkomst tussen verkoopster en klager. De kamer zal daarom dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 2

4.3. Ingevolge artikel 99 lid 1 Wna kunnen klachten tegen (kandidaat)notarissen door een ieder met enig redelijk belang worden ingediend.

4.4. De kamer overweegt dat klager niet betrokken was bij de door hem aangehaalde leveringsakten. De kring van belanghebbenden in het tuchtrecht is niet zo wijd dat een ieder in het kader van het algemeen belang een klacht kan indienen. Klager kan daarom niet als belanghebbende in de zin van artikel 99 lid 1 Wna worden aangemerkt. De kamer zal dit klachtonderdeel niet-ontvankelijk verklaren.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart klachtonderdeel 1 ongegrond;
- verklaart klachtonderdeel 2 niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mr. I.C.J.I.M. van Dorp, voorzitter, mr. M.C.J. Heessels en mr. J.G.T.M. Castrop, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 17 april 2019