

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/345786 KL RK 18-172

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/345786 KL RK 18-172

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager 1]

in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over het vermogen van de heer [voor- en achternaam] (**hierna: H.**) en de heer [voor- en achternaam] (**hierna: J.**),
wonende te [woonplaats],
hierna te noemen: klager 1,
gemachtigde: [naam gemachtigde],

en

[naam klager 2]

in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over het vermogen van **H.** en de heer **J.**,
wonende te [woonplaats],
hierna te noemen: klager 2,
gemachtigde: [naam gemachtigde],

tegen

[naam notaris]

notaris te [vestigingsplaats],
hierna te noemen: de notaris,
gemachtigde: [naam gemachtigde].

Partijen worden hierna respectievelijk klager 1, klager 2 en de notaris genoemd.

Klager 1 en klager 2 worden hierna tezamen genoemd: klagers.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 6 november 2018, ingekomen op 22 november 2018;
- het verweer van de notaris, met bijlagen, van 5 februari 2019, ingekomen op 7 februari 2019.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 4 september 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers en de notaris, beide partijen zijn bijgestaan door hun eveneens verschenen gemachtigden. Verder zijn verschenen H. en J.

1.3 De gemachtigde van klagers heeft namens klagers het woord gevoerd. De gemachtigde van de notaris heeft aan de hand van de aan de kamer overgelegde pleitnota het woord gevoerd.

2. De feiten

2.1 Op 5 maart 2018 hebben H. en J. een overeenkomst (hierna te noemen: de overeenkomst) gesloten met de heer [achternaam] en mevrouw [achternaam] (hierna tezamen te noemen: kopers). Volgens deze overeenkomst hebben H. en J. aan kopers een gedeelte van het perceel [kenmerken perceel], gelegen achter de woning van kopers aan de [adres] (hierna te noemen: het perceel) verkocht voor een bedrag van € 10.000,00.

2.2 Vervolgens heeft de notaris op 5 april 2018 in het zorgcentrum waar J. woonachtig is, de akte gepasseerd (hierna te noemen: de akte) volgens welke akte H. en J. het perceel aan kopers hebben geleverd. Bij het ondertekenen van de akte waren tevens de heer [voor- en achternaam] (hierna te noemen: A.) en mevrouw [voor- en achternaam] (hierna te noemen: B.) aanwezig. A. en B. zijn een broer en zuster van H. en J.

2.3 Per brief van 22 mei 2018 heeft de gemachtigde van klagers namens H. kopers bericht dat de overeenkomst wegens dwaling dan wel misbruik van omstandigheden op grond van het bepaalde in artikel 6:228 jo. 3:44 Burgerlijk Wetboek (BW) wordt vernietigd. Tevens verzoekt zij kopers de notaris opdracht te geven tot doorhaling van de akte en tot wijziging van de eigendomsgegevens in het kadaster.

2.4 Kopers berichten de gemachtigde van H. op 4 juni 2018 dat er voor hen geen enkele aanwijzing was dat H. en J. het perceel niet wensten te verkopen en te leveren en verder dat zij de koop van het perceel niet zullen terugdraaien.

2.5 Bij beschikking van 19 oktober 2019 heeft de kantonrechter van deze rechtbank op verzoek van klagers de goederen die (zullen) toebehoren aan H. en J. onder bewind gesteld en een mentorschap ten behoeve van J. ingesteld. De kantonrechter heeft klagers tot bewindvoerders en B. tot mentor benoemd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Volgens klagers is de notaris ten tijde van het passeren van de akte onvoldoende alert geweest op de wilsbekwaamheid van H. en J. nu zij niet in staat waren hun wil te bepalen. De notaris heeft H. en J. niet de ruimte gegeven om duidelijk te maken dat zij niet de wens hadden om het perceel te verkopen dan wel te leveren aan kopers. H. en

J. realiseerden zich niet dan wel onvoldoende dat zij na de ondertekening van de akte geen eigenaar van het perceel meer zouden zijn. Op grond van het "Stappenplan Beoordeling Wilsbekwaamheid" had de notaris nader onderzoek dienen te doen.

Daarnaast is de notaris volgens klagers tekort geschoten omdat hij H. en J. voor het passeren van de akte geen concept-akte heeft toegezonden.

3.2 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling

4.1 Bij de beoordeling van deze klacht gaat het erom of de notaris in strijd met de normen van het tuchtrecht (artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) heeft gehandeld of heeft nagelaten.

4.2 De kamer ziet aanleiding allereerst te beoordelen of klagers ontvankelijk zijn in hun klacht.

4.2.1 De notaris vraagt zich af of klagers bevoegd zijn om namens H. en J. een klacht in dienen nu het bewind over de goederen van H. en J. pas na het passeren van de akte is ingesteld. Dit werpt volgens de notaris tevens de vraag op of klagers als belanghebbenden zijn aan te merken in de zin van artikel 99 lid 1 van de Wna.

4.2.2 Ter zitting heeft de gemachtigde van klagers desgevraagd verklaard dat klagers een redelijk belang hebben bij toetsing van het handelen/nalaten van de notaris. Klagers zijn als bewindvoerders bevoegd beslissingen ten aanzien van het vermogen van H. en J. te nemen. Daarnaast hebben klagers een belang omdat de notaris in een andere procedure aansprakelijk zal worden gesteld voor eventuele schade die is ontstaan door de levering van het perceel.

4.2.3 De kamer overweegt als volgt. Op grond van 1:441 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) vertegenwoordigt de bewindvoerder bij de vervulling van zijn taak de rechthebbende in en buiten recht. De woorden "bij de vervulling van zijn taak" in art. 1:441 lid 1 BW brengen mee dat de bewindvoerder slechts optreedt als vertegenwoordiger binnen de grenzen van de hem gestelde taak, dat wil zeggen zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid beperkt is tot handelingen in verband met de onder bewind gestelde goederen.

Ingevolge artikel 99 lid 1 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 beroeps- en gedragsregels voor het notariaat.

4.2.4 De kamer oordeelt als volgt. Het perceel is op 5 april 2018 aan kopers geleverd. Ten tijde van de benoeming van klagers op 19 oktober 2018 tot bewindvoerders behoorde het perceel derhalve niet tot de goederen van H. en J. Het perceel heeft nimmer behoord tot de goederen die onder bewind stonden. Daarom kunnen klagers niet worden aangemerkt als bewindvoerders over het perceel en zijn zij op grond van het bepaalde in artikel 1:441 lid 1 BW niet vertegenwoordigingsbevoegd. Dit betekent naar het oordeel

van de kamer dat klagers op grond van het bepaalde in artikel 99 lid 1 Wna niet een rechtstreeks belang hebben bij het indienen van de klacht tegen de notaris. Ook hebben klagers naar het oordeel van de kamer geen indirect of afgeleid belang bij het indienen van de klacht tegen de notaris. De omstandigheid dat klagers zijn benoemd tot bewindvoerders over de (andere) goederen van H. en J. en zij de notaris in een andere (civiele) procedure aansprakelijk gaan stellen voor de door H. en J. geleden schade is hiervoor onvoldoende. De kamer zal klagers dan ook niet-ontvankelijk verklaren in hun klacht.

4.2.5 Omdat de klacht niet-ontvankelijk zal worden verklaard, komt de kamer niet meer toe aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht.

5. De beslissing

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

-verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.C.J. Heessels, mr. E.R. Koers, mr. D.E.M.J. Eggels en mr. V. Oostra, leden, in tegenwoordigheid van mr. B.H. Holshof, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 25 september 2019

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.