

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-12

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

**Beslissing d.d. 24 augustus 2022** inzake de klacht onder nummer 22-12 van:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**[Klaagster];**

hierna ook te noemen: klaagster,

advocaten mrs. D. Kohelet en J. van de Riet te Utrecht,

tegen

**[notaris],**

notaris te [vestigingsplaats], thans oud-notaris en kandidaat-notaris,

hierna ook te noemen: de notaris,

advocaat mr. M.B. Esseling te Rotterdam.

#### 1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 10 februari 2022.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris, met bijlage, ontvangen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 22 juni 2022. Daarbij waren aanwezig namens klaagster [A] bijgestaan door mrs. D. Kohelet en J. van de Riet, en de notaris bijgestaan door mr. M.B. Esseling. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

1.4 Tijdens de mondelinge behandeling heeft de Kamer - met instemming van klaagster - de notaris achter gesloten deuren, dat is buiten aanwezigheid van klaagster, een aantal vragen gesteld, omdat de beantwoording daarvan binnen de geheimhoudingsplicht van de notaris vielen. Het deel van het proces-verbaal dat op die vragen ziet valt onder diezelfde geheimhouding.

#### 2. De feiten

2.1 Op 6 januari 2021 heeft de notaris op verzoek van koper [koper] (hierna te noemen: koper) een notariële verklaring (Vormerkung) afgelegd ter inschrijving van een koopovereenkomst die op 24 december 2020 is gesloten tussen verkopers [B] (hierna te noemen: de verkoper) en [C] en koper. Het betrof de eigendom van een woonhuis met tuin alsmede een perceel aan de [adres] te [plaats], gemeente [gemeente]. Het woonhuis met tuin is kadastraal bekend als [perceel 4170] (hierna te noemen: perceel 4170). Het perceel grond is kadastraal bekend als [perceel 3528] (hierna te noemen: perceel 3528).

2.2 Klaagster heeft op 12 januari 2021 ten laste van de verkoper conservatoir beslag tot afgifte en levering gelegd op perceel 4170 en perceel 3528.

2.3 Op 26 januari 2021 heeft klaagster de verkoper gedagvaard wegens wanprestatie.

2.4 De notaris heeft op 12 maart 2021 de akte van levering van perceel 4170 gepasseerd, waarna het beslag op grond van artikel 507b Rechtsvordering is komen

te rusten op het deel van de koopprijs dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich hield.

2.5 De notaris is op 25 maart 2021 aansprakelijk gesteld door klaagster wegens het transport op 12 maart 2021.

2.6 Op 29 maart 2021 heeft de notaris een verklaring derdenbeslag afgelegd.

2.7 Op 6 april 2021 is de koper gedagvaard door klaagster wegens onrechtmatige daad.

2.8 Bij dagvaarding van 28 mei 2021 heeft klaagster de notaris in een verklarings- c.q betwistingsprocedure als bedoeld in artikel 477a lid 2 Rechtsvordering betrokken. Klaagster vorderde van de notaris en het kantoor een gerechtelijke verklaring en een (voorwaardelijke) betaling of afgifte van hetgeen aan hem zou toekomen. Klaagster verwees naar de vonnissen die nog moeten worden gewezen in de bodemprocedure tegen de verkoper.

2.9 Op 1 juli 2021 heeft de notaris de akte van levering van perceel 3528 gepasseerd.

2.10 Op 17 juli 2021 heeft de notaris een verklaring derdenbeslag afgelegd.

2.11 Bij vonnis van 17 november 2021 heeft de rechtbank Den Haag klaagster niet-ontvankelijk verklaard in haar vordering jegens de notaris en het kantoor.

Klaagster heeft hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof te Den Haag.

2.12 Sinds 1 januari 2022 is de notaris gedefungeerd. Tot aan zijn opvolging is de notaris werkzaam als kandidaat-notaris.

2.13 Tussen klaagster enerzijds en de koper en verkoper lopen nog (bodem)procedures.

### **3. De klacht**

Klaagster verwijt de notaris het volgende:

a. Het tot stand brengen van de notariële verklaring van 6 januari 2021 is in strijd met de koopovereenkomst van 24 december 2020 en/of 28 december 2020;

b. Het passeren van de akte van levering voor perceel 4170 is in strijd met een op grond van artikel 3:298 van het Burgerlijk Wetboek (BW) sterker recht van een derde dat bekend was bij de notaris. Op of omstreeks 4 december 2020 heeft klaagster met de verkoper een mondelinge koopovereenkomst gesloten;

c. Het passeren van de akte van levering van 12 maart 2021 was in strijd met de inhoud van de koopovereenkomst van 24 december 2020 en/of 28 december 2020.

De levering betrof twee objecten, terwijl de koop betrekking had op drie objecten.

Daarnaast is er te vroeg teveel vastgoed overgedragen voor een te lage prijs;

d. Het passeren van de leveringsakte op 12 maart 2021 is in strijd met het door klaagster gelegde conservatoire beslag, dat gelet op de Vormerkung wel degelijk effect had en niet werd gemitigeerd door artikel 7:3 derde lid onderdeel f BW;

e. Het passeren van de leveringsakte voor perceel 3528, ondanks het gelegde beslag door klaagster met een op grond van artikel 3:298 BW sterker recht, een sommatiebrief en daarin een gedane aanzegging van een tuchtrechtelijke klacht;

f. Het schaden van de belangen van klaagster als gevolg van het feit dat het beslag na de levering rust op de vermoedelijk te lage koopprijs, wat tot gevolg heeft dat de verhaalsmogelijkheden van klaagster waarschijnlijk vermijdbaar zijn aangetast;

g. De onverklaarbare discrepantie tussen de akte van levering van 12 maart 2021 en 1 juli 2021 en de koopovereenkomst die op 6 januari 2021 middels Vormerkung in ingeschreven;

h. Het in samenhang daarmee niet aanduiden van de koopovereenkomst in de leveringsaktes van 12 maart 2021 en 1 juli 2021;

i. Het niet in overleg treden met de betrokkenen of het doen van onderzoek;

j. Het kennelijk geen acht slaan op de bedenkelijke fiscale aspecten;  
k. De vermoedelijke onjuistheid/gebrektheid van de op 29 maart 2021 en 17 juli 2021 afgelegde derdenverklaringen.

3.2 De notaris heeft onzorgvuldig gehandeld. Hij heeft zich te passief opgesteld door onvoldoende oog te hebben voor de schending van andermans rechten als direct gevolg van zijn ministerie, het vervaardigen van tegenstrijdige verklaringen en akten en het onvoldoende signaleren van feitelijk overwicht.

#### **4. Het verweer**

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, dat – voor zover van belang – hierna zal worden besproken.

#### **5. De beoordeling van de klacht**

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

5.2 Klaagster was geen cliënt van de notaris, maar een derde. Op alles waarvan de notaris uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig kennis van heeft genomen rust een geheimhoudingsplicht. Die geldt ook jegens klaagster. Omdat de notaris zich heeft beroepen op zijn geheimhoudingsplicht, heeft de Kamer hem, (deels) buiten aanwezigheid van klaagster, gehoord. Voor zover van belang heeft de Kamer dit meegenomen in de beoordeling.

5.3 De klachten van klaagster kunnen worden samengevat in drie klachtonderdelen. Het eerste klachtonderdeel ziet erop dat klaagster de notaris verwijt dat hij wist dat het recht op levering van klaagster ouder was dan die van koper. Door die wetenschap had de notaris zijn ministerie moeten weigeren, omdat de koper daarmee een onrechtmatige daad jegens klaagster zou plegen.

5.4 De notaris heeft het volgende aangevoerd. Tot het moment dat op 12 januari 2021 het conservatoir beslag tot afgifte en levering werd gelegd ten laste van de verkoper op perceel 4170 en perceel 3528, was het de notaris niet bekend dat klaagster meende dat zij een ouder recht had dan de koper. Naar aanleiding van het beslag heeft de notaris onderzocht of hij mocht meewerken aan de levering van beide percelen. De verkoper betwistte het oudere recht van klaagster. De notaris heeft vervolgens informatie ingewonnen en stukken opgevraagd bij de koper en de verkoper. Verder heeft hij advies ingewonnen bij het Notarieel Bureau. De uitkomst van het onderzoek was dat het oudere recht van klaagster niet vaststond. Er werden geen stukken overgelegd door partijen dat er een mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst tot stand was gekomen. Dat er een overeenkomst was en dat de koper daarmee bekend was is ook niet gebleken. Uit de overgelegde informatie bleek dat namens klaagster is verklaard dat zij uitsluitend een overeenkomst met de verkoper zou aangaan wanneer de percelen zouden worden geleverd voor 1 januari 2021, de levering zou moeten plaatsvinden voor 1 januari 2021 op basis van een nog niet gesloten overeenkomst en dat namens klaagster op 30 december 2020 aan het notariskantoor dat de levering zou verzorgen indien er een koopovereenkomst tot stand zou komen is verklaard dat de koop met betrekking tot het perceel Hoogewaard 153 geen doorgang zou vinden. Op grond van de informatie en het ingewonnen advies heeft de notaris geconcludeerd dat hij zijn dienst niet behoefde te weigeren.

5.5 De Kamer is van oordeel dat uit de stukken en het verhandelde tijdens het deel van de zitting waar klaagster niet bij was is gebleken dat de notaris voldoende

onderzoek heeft gedaan. Hoewel klaagster een andere visie dan verkoper had op de verkoop van de onroerende zaken, heeft de notaris in de uitkomsten van zijn onderzoek terecht geen beletsel gezien om zijn ministerie te verlenen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.6 Het tweede klachtonderdeel ziet op de verklaringen derdenbeslag die de notaris heeft afgelegd en de onjuistheid/gebrekkigheid daarvan.

5.7 In het vonnis van de rechtbank Den Haag van 17 november 2021 aangespannen door klaagster tegen de notaris staat het volgende:

“(…)

2.8 *Tussen partijen staat vast dat [klager] (nog) niet beschikt over een voor tenuitvoerlegging vatbare titel in haar geschil met mevrouw [A] dan wel met [bedrijf]. Daarmee staat vast dat het door [klager] onder [D] c.s. [de praktijkvennootschap van de notaris] gelegde beslag een conservatoir derdenbeslag betreft als bedoeld in artikel 718 e.v. Rv. De op een conservatoir beslag toepasselijke bepalingen voorzien niet rechtstreeks in de door [klager] ingeroepen bevoegdheid een afgelegde verklaring te betwisten en veroordeling van de derde-beslagene tot afgifte of betaling te vorderen van hetgeen volgens de vaststelling door de rechter aan de executant uiteindelijk zal blijken toe te komen. Artikel 720 Rv verklaart weliswaar een aantal artikelen uit de titel die betrekking heeft op het executoriale derdenbeslag van overeenkomstige toepassing op het conservatoire derdenbeslag, maar artikel 477a lid 2 Rv behoort daar niet toe. Zoals [D] c.s. terecht naar voren heeft gebracht, sluit dit ook aan bij en strookt dit met artikel 723 Rv, dat onder meer bepaalt dat de in artikel 477a Rv bedoelde bevoegdheid niet ingaat voordat vier weken zijn verstreken na betekening aan de derde van de verkregen executoriale titel.*

(…)”.

Uit dit vonnis blijkt dat klaagster niet kan worden ontvangen in een vordering op grond van artikel 477a lid 2 Rv. Een discussie over de juistheid van de verklaringen is niet bedoeld voor deze tuchtprocedure. Klaagster heeft onvoldoende onderbouwd wat haar verwijt jegens de notaris inhoudt. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5.8 Het derde klachtonderdeel betreft de deugdelijkheid van de notariële verklaring van 6 januari 2021 en de leveringen. De notaris heeft aangevoerd dat klaagster geen redelijk belang heeft bij de indiening van de klachtonderdelen die zien op de inhoud van de notariële verklaring van 6 januari 2021, de leveringsakten, het contact opnemen met de betrokkenen en de fiscale aspecten. Klaagster dient niet-ontvankelijk te worden verklaard.

5.9 De Kamer acht het verweer van de notaris steekhoudend. Klaagster was geen partij bij de akten. Niet is niet komen vast te staan wat het redelijk belang van klaagster is bij deze klachtonderdelen. De Kamer is van oordeel dat klaagster niet-ontvankelijk is in dit klachtonderdeel.

## **BESLISSING**

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, L.G. Vollebregt en M.R.H. Krans, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 24 augustus 2022.

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.