

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2021/43

Klachtnummer : SHE/2021/43

Datum uitspraak : 17 januari 2022

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

**[klaagster]** (hierna: klaagster),

wonende in [woonplaats],

gemachtigde: de heer [X],

tegen

**[de notaris]** (hierna: de notaris),

gevestigd in [vestigingsplaats].

#### 1. De procedure

1.1. Bij brief van 25 juli 2021 heeft klaagster een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief is op 27 juli 2021 door de kamer voor het notariaat (de kamer) ontvangen.

1.2. Bij brief van 4 augustus 2021 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De notaris heeft bij brief van 9 augustus 2021 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend. Dit verweerschrift is op 11 augustus 2021 door de kamer ontvangen.

1.4. Bij brief van 13 augustus 2021 heeft de notaris een nadere bijlage ingediend.

1.5. Bij brief van 15 oktober 2021 heeft klaagster de bijlagen 1 tot en met 7 ingediend.

1.6. Bij brief van 26 oktober 2021 heeft klaagster de bijlagen 8 en 9 ingediend.

1.7. Bij brief van 28 oktober 2021 heeft de notaris nadere stukken ingediend.

1.8. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 15 november 2021, waarbij de echtgenoot van klaagster, de heer [X] (hierna: de echtgenoot), en de notaris zijn verschenen. De echtgenoot heeft een machtiging van klaagster overgelegd, waaruit blijkt dat hij namens klaagster deze klachtprocedure mag voeren. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht. Namens klaagster heeft de echtgenoot dat mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die hij aan de kamer heeft overhandigd.

#### 2. De feiten

De klacht gaat over een aan klaagster en haar echtgenoot in eigendom toebehorend perceel tuingrond. Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Klaagster en de echtgenoot hebben een perceel tuingrond, kadastraal bekend als [kadastrale aanduiding A], groot 6 aren en 17 centiaren (hierna: het perceel tuingrond), in eigendom.

2.2. In 2018 hebben klaagster en de echtgenoot met de heer [naam koper] (hierna: de koper) een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van het perceel tuingrond. Op

grond van die overeenkomst (hierna: de koopovereenkomst) hebben zij aan de koper het perceel tuingrond verkocht voor een koopprijs van € 125,-- per vierkante meter, dus in totaal € 77.125,--, behoudens over- en ondermaat. De koopovereenkomst is neergelegd in een door de notaris opgemaakte onderhandse akte van 12 maart 2018. In het voorwoord van die akte staat onder meer het volgende vermeld:

*“De ondergetekenden:*

*(...)*

*hebben in de maand juni 2017 een koopovereenkomst gesloten m.b.t. een perceel tuin grond in juni 2017 toen deel uitmakende van het perceel [kadastrale aanduiding B].*

*Deze koopovereenkomst is ten gevolge van een beroep van verkoper, op de ontbindende voorwaarden, medewerking van hypotheekhouders, ontbonden. Dit in verband met het feit dat de hypotheekhouders weigerden om royement te geven. Verkoper en koper zijn thans weer met elkaar in overleg gegaan en hebben de volgende koopovereenkomst met elkaar gesloten;*

*(...)*”

Het perceel tuingrond wordt in de akte als volgt omschreven:

*“een perceel tuingrond, kadastraal bekend [kadastrale aanduiding A] groot zes aren en zeventien centiaren (...)*”.

2.3. Artikel 1 van de koopovereenkomst luidt als volgt:

**“Artikel 1**

*De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van [de notaris] te [vestigingsplaats] of een plaatsvervanger, hierna te noemen: de notaris,*

**op 31 augustus 2022**

*of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.*”

2.4. In artikel 5 van de koopovereenkomst staat onder meer het volgende vermeld:

**“Artikel 5**

Het in artikel 5 lid 2 van de koopovereenkomst genoemde bedrag van € 6.250,-- is door de koper aan klaagster en de echtgenoot betaald.

2.5. In 2020 heeft de koper klaagster en de echtgenoot betrokken in een civiele procedure. Hij heeft kort gezegd gevorderd dat klaagster en de echtgenoot worden veroordeeld om de koopovereenkomst na te komen en mee te werken aan de levering van het perceel tuingrond aan de koper op 31 augustus 2022. Op 22 juni 2021 heeft de rechtbank Oost-Brabant de vorderingen van de koper bij mondelinge uitspraak afgewezen. In het proces-verbaal van de mondelinge uitspraak staat onder meer het volgende vermeld:

**“Ontbreken belang**

*2.1. De vordering wordt afgewezen in verband met het ontbreken van belang bij de ingestelde vordering aan de zijde van [de koper]. Er zijn onvoldoende aanwijzingen dat [klaagster en de echtgenoot] niet zullen meewerken aan de levering van het perceel op de overeengekomen datum in de koopovereenkomst. Dit geldt temeer nu [klaagster en de echtgenoot] in het kader van deze procedure uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat hij de overeenkomst zal nakomen en dit tijdens deze zitting nog eens duidelijk herhaald heeft.*”

2.6. De koper is in hoger beroep gegaan van de beslissing van de rechtbank.

2.7. Op 5 augustus 2021 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd, waarbij de koper een bouwkaavel en een perceel grond behorende bij de bouwkaavel heeft geleverd aan een derde (hierna: koper 2). Uit deze akte volgt dat de koper eveneens een gedeelte van het perceel tuingrond (kadastraal bekend als nummer [A])

van klaagster en de echtgenoot aan koper 2 heeft verkocht. In de akte van levering staat hierover het volgende vermeld:

**“BIJZONDERE BEPALING**

*[Koper 2] koopt de kadastrale percelen met nummers [C], [D] en [A] gedeeltelijk. Omdat het gedeelte van nummer [A] nog niet geleverd kan worden, krijgt [koper 2] het **gebruiksrecht** van het perceel hetwelk op de aan deze akte vast te hechten situatietekening in **geel kruisraster** is aangegeven.*

*Zodra het gedeelte van nummer [A] - op de aan deze akte vast te hechten situatietekening in groene arcering aangegeven - juridisch in eigendom aan koper geleverd kan worden en wel volgens afspraak voor vierhonderd vijftig euro (€ 450,00 per vierkante meter (m<sup>2</sup>), eindigt voormeld **gebruiksrecht**.”*

Het in dit citaat genoemde gebruiksrecht heeft betrekking op een gedeelte van het aan de koper in eigendom toebehorend perceel, kadastraal bekend als nummer [E].

2.8. Bij ongedateerde onderhandse akte hebben de koper en koper 2 verklaard dat:

*“[de notaris] te [vestigingsplaats], de ondergetekenden uitdrukkelijk heeft geadviseerd om het perceel grond kadastraal bekend [kadastrale aanduiding A] gedeeltelijk, welk perceel grond thans nog juridisch eigendom is van de echtgenoten, [de echtgenoot] (...) en [klaagster] (...);*

**NIET** in gebruik te nemen,

*ondanks het feit [dat de koper] de koopsom voor dit gedeeltelijk perceel heeft betaald aan [de echtgenoot en klaagster]. Dit in verband met het feit dat er meer ongenoegen zal ontstaan bij de Familie [achternaam van de echtgenoot].”*

### **3. De klacht**

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij het perceel tuingrond, dat in eigendom toebehoort aan klaagster en de echtgenoot, meteen na het sluiten van de koopovereenkomst zonder hun toestemming:

3.2. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

### **4. De beoordeling**

*Reikwijdte van het tuchtrecht*

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

*Ter zitting ingediende klachten*

4.2. Voor zover namens klaagster ter zitting nieuwe klachten naar voren zijn gebracht, overweegt de kamer dat uit het bepaalde in artikel 9 van het Reglement omtrent de werkwijze van de kamers voor het notariaat (zoals bedoeld in artikel 12 lid 5 van het Besluit op het notarisambt) volgt dat ter zitting de klacht niet meer kan worden uitgebreid door het stellen van nieuwe klacht(onderdel)en. Indien een klager na indiening van het klaagschrift nieuwe klachten wenst in te dienen, zal hij hiervoor op grond van het bepaalde in de artikelen 5 en 6 van genoemd reglement een apart klaagschrift moeten indienen en opnieuw griffierecht moeten betalen, alvorens de kamer bedoelde klachten in behandeling neemt. Klaagster zal dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in de ter zitting ingediende klachten. Hierna zal de

kamer ingaan op de bij klaagschrift ingediende klacht (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.).

#### *Klacht*

4.3. De kamer overweegt het volgende. Het eerste deel van de klacht komt er op neer dat klaagster de notaris verwijt dat hij het perceel tuingrond, dat in eigendom toebehoort aan klaagster en de echtgenoot, meteen na het sluiten van de koopovereenkomst zonder hun toestemming andere kadastrale nummers heeft gegeven. Uit de door de notaris overgelegde kadastrale tekeningen van 14 februari 2020 en 9 augustus 2021 volgt echter dat het perceel tuingrond nog steeds dezelfde kadastrale aanduiding heeft als ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst op 12 maart 2018, namelijk: [kadastrale aanduiding A]. Het perceel tuingrond is ontstaan uit het perceel kadastraal bekend als [kadastrale aanduiding B]. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de echtgenoot desgevraagd bevestigd dat de vernummering van dat laatste perceel al in 2017 heeft plaatsgevonden en niet in maart 2018 of later.

4.4. In het tweede deel van de klacht verwijt klaagster de notaris dat hij het perceel tuingrond zonder hun toestemming al heeft overgedragen aan de koper/koper 2, terwijl de levering van dit perceel op grond van artikel 1 van de koopovereenkomst pas op 31 augustus 2022 aan de koper zou plaatsvinden. De kamer volgt de notaris in zijn verweer dat de levering van het perceel tuingrond nog niet heeft plaatsgevonden. Uit het door de notaris overgelegde kadastrale uittreksel van 9 augustus 2021 volgt dat de eigendom van het perceel tuingrond niet is overgedragen aan de koper/koper 2. Klaagster en de echtgenoot zijn nog steeds, ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van het perceel tuingrond. Dat de koper - vooruitlopend op de op 31 augustus 2022 geplande levering van het perceel tuingrond door klaagster en de echtgenoot aan hem - het perceel tuingrond reeds voor een gedeelte heeft doorverkocht aan koper 2 doet hier niets aan af. Deze obligatoire overeenkomst tussen de koper en koper 2 brengt met zich dat op de koper de verplichting rust om het perceel tuingrond te zijner tijd (zodra de koper hiervan eigenaar wordt) gedeeltelijk aan koper 2 te leveren, maar brengt op zichzelf niet de eigendomsoverdracht tot stand. Het feit dat de overeenkomst tussen de koper en koper 2 wordt genoemd in de op 5 augustus 2021 door de notaris gepasseerde akte van levering brengt ten aanzien van het perceel tuingrond evenmin een wijziging in de eigendomssituatie met zich. In die akte wordt het perceel tuingrond immers niet geleverd.

4.5. Op grond van het vorenstaande zal de klacht ongegrond worden verklaard.

### **5. De beslissing**

De kamer:

5.1. verklaart de uitbreiding van de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze ter zitting is gedaan;

5.2. verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, mr. C. Kool, plaatsvervangend rechterlijk lid, en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 17 januari 2022 door mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

*Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.*