

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/437032 KL RK 24-76

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/437032 / KL RK 24-76

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam klager 1],

wonende te [woonplaats],

2. [naam klager 2],

wonende te [woonplaats],

klagers,

gemachtigde: mr. H.A. Sarolea,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

gemachtigde: mr. H.J. Delhaas.

Partijen worden hierna afzonderlijk [naam klager 1], [naam klager 2] en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht met bijlagen van 3 juni 2024;
- het verweer van de notaris van 19 juli 2024;
- repliek van klagers van 30 juli 2024;

- dupliek van de notaris van 9 september 2024.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 22 november 2024 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers met hun gemachtigde enerzijds en de notaris met zijn gemachtigde anderzijds.

2. De feiten

2.1. [naam klager 1] heeft in 2010 met de publiekrechtelijke rechtspersoon Havenschap Groningen Seaports (hierna: Groningen Seaports) onderhandeld over de verkoop van zijn boerderij met grond. [naam klager 1] heeft een procedure aanhangig gemaakt over de vraag of er in 2010 een koopovereenkomst tussen hem en Groningen Seaports tot stand is gekomen. In december 2018 heeft de Rechtbank Noord-Nederland de vordering van [naam klager 1] afgewezen, waarna hij hoger beroep heeft ingesteld. Op 13 juli 2021 heeft het hof het vonnis van de rechtbank bekrachtigd.

2.2. Op 15 maart 2012 heeft [naam klager 1] de grond verkocht aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BB Registergoed B.V. (hierna: BBR). BBR heeft vervolgens een deel van de grond aan de publiekrechtelijke rechtspersoon Havenschap Groningen Seaports verkocht. Groningen Seaports heeft de grond op haar beurt op enig moment aan Google-dochter Greenbox Computing B.V. verkocht (hierna ook wel genoemd: de CDAB-constructie).

2.3. De notaris heeft op 2 september 2014 de akte van levering tussen BBR en Groningen Seaports gepasseerd.

2.4. Op 19 april 2016 heeft de gemachtigde van de heer [naam klager 1] een e-mail gezonden aan de notaris waarin – voor zover van belang – het volgende is vermeld:

“(...) Ten behoeve van de advisering van een cliënt van ons kantoor dien ik te beschikken over de datum van een koopovereenkomst die merkwaardig genoeg in de door u verleden akte van levering zonder dagvermelding is vermeld als “gedateerd oktober 2013”. De betreffende akte treft u bijgevoegd aan en graag zou ik de exacte datum vernemen. (...)”

2.5. Op 20 april 2016 heeft de notaris als volgt op voormeld e-mailbericht gereageerd:

“(...) Gegevens uit de onderliggende koopakte mag ik op grond van mijn beroepsregels slechts ter hand stellen aan partijen bij de akte.

Indien u optreedt voor een partij bij de akte, verneem ik graag voor welke partij. Tevens ontvang ik dan graag een door die partij ondertekend stuk, vergezeld van een kopie van een legitimatiebewijs, waaruit blijkt dat u voor die partij optreedt en welke gegevens u namens die partij mag opvragen.

Indien u niet voor een partij bij de bedoelde akte optreedt, mag ik u geen gegevens verstrekken.(...)”

2.6. Op 22 april 2016 heeft de gemachtigde van [naam klager 1] het volgende e-mailbericht aan de notaris gezonden.

“(…)

Client heeft in het jaar 2012 het perceel, kadastraal aangeduid als [kadastrale aanduiding], verkocht en geleverd aan BB REGISTERGOED B.V., welk perceel deel uitmaakt van de door u begeleide levering. Cliënt heeft meer dan serieuze aanwijzingen dat er voor de verkoop van zijn vroegere perceel aan BB REGISTERGOED B.V. sprake is geweest van voorwetenschap en vooroverleg tussen enerzijds BB REGISTERGOED B.V. en anderzijds twee medewerkers verbonden aan het Havenschap Groningen Seaports over het voormelde perceel, waarbij bovendien aan cliënt in de zelfde periode ándere, onjuiste informatie is verstrekt.

Daarbij is voorts bij de cliënt de schijn gewekt dat het voormelde perceel door het Havenschap Groningen Seaports al is doorverkocht aan een derde partij nog vóór de verkoop (laat staan de levering) van het perceel aan het Havenschap Groningen Seaports.

In dat kader kan van aanvullend belang zijn om te weten wanneer de koop heeft plaatsgevonden. Het is cliënt opgevallen dat bij het opstellen door u van de leveringsakte verleden op 2 september 2014 de datum van de koopovereenkomst -die uiteraard concreet vast staat – door u niet is vermeld, althans is er ergens door iemand actief de informatie over de dag waarop de overeenkomst tot stand is gekomen verwijderd, althans onvermeld gelaten. Bij cliënt heeft de vermelding in de akte beperkt tot ‘oktober 2012’ – terwijl uiteraard een datum pas een datum is als ook de dag vermeld staat, hetgeen ook gebruikelijk is – de schijn gewekt dat dit is gebeurd is om het hiervoor aangestipte (onrechtmatige) vooroverleg te verhullen.

Gaarne verneemt cliënt dan ook, onder verwijzing naar voormelde beroeps- en gedragsregel 6 een nadere uitleg hoe het kan dat er in de notariële akte een nietszeggende datumvermelding terecht is gekomen.

“(…)”

2.7. De notaris heeft bij e-mail van 17 mei 2016 als volgt gereageerd:

“(…)Onder verwijzing naar mijn e-mail de dato 20 april j.l. bericht ik u hierbij nogmaals dat ik op grond van mijn beroeps- en gedragsregels niet op uw verzoek kan ingaan. Uw cliënt is namelijk geen partij bij de akte. (…).”

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat zij – samenvattend – onzorgvuldig heeft gehandeld, omdat zij:

- I de werkelijke koopprijs in een leveringsakte heeft verhuld;
- II in een akte de identiteit van een partij met wie een overeenkomst is gesloten heeft veranderd;
- III ten onrechte een onteigeningbevoegdheid in de akte heeft voorgesteld;

IV heeft verhuld dat er een CDAB-constructie is toegepast;

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

4. De beoordeling

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 onder meer of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de andere toepasselijke bepalingen.

4.2. De notaris voert primair aan dat de klacht niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Volgens de notaris waren klagers geen partij bij de akte van levering en kunnen zij niet worden aangemerkt als belanghebbende. De notaris krijgt overigens ook niet helder wat de positie is van [naam klager 2] in het licht van de door de notaris gepasseerde leveringsakte.

4.3. De kamer volgt de notaris in dit verweer. Daartoe wordt als volgt overwogen.

4.4. Een tuchtklacht kan op grond van artikel 99 lid 1 Wna slechts worden ingediend door degene die daar een redelijk belang bij heeft. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat een rechtstreeks belang bij de klacht niet zonder meer is vereist, ook een indirect of afgeleid belang van klagers kan grond zijn voor ontvankelijkheid.

4.5. De verwijten die klagers de notaris maken hebben betrekking op het opstellen en passeren van de akte van levering van 2 september 2014. Vaststaat dat klagers geen partij waren bij deze akte van levering. De kamer is van oordeel dat klagers ook niet aangemerkt kunnen worden als personen die een recht kunnen ontlenen aan de desbetreffende akte. Nu evenmin valt in te zien dat klagers een indirect of afgeleid belang hebben, zullen klagers niet-ontvankelijk worden verklaard. Aan een verdere inhoudelijke behandeling komt de kamer daarom niet toe.

4.6. Al het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart klagers kennelijk niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mr. D. Vergunst, voorzitter, mr. T.P. Hoekstra, mr. B.B. van Dis, mr. M.M.M. Oors, leden, mr. V. Oostra en in tegenwoordigheid van M.A.T. de Weerd (LLB), secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 januari 2025.

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.