

ECLI:NL:RBDHA:2025:9873

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	02-04-2025
Datum publicatie	05-06-2025
Zaaknummer	C/09/680418 / KG ZA 25-144
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Voorlopige voorziening
Inhoudsindicatie	Kort geding. Afwijzing vordering om notaris te veroordelen de aan haar verleende opdracht opmaken en passeren leveringsakte woning uit te voeren. Eiseres is verkoper van de woning en stelt zelf dat zij niet de opdrachtgever van de notaris is, maar dat de kopers van de woning dat zijn. Eisers kan dan geen nakoming afdwingen. Ook als eiseres wel opdrachtgever was geweest, geen grond voor toewijzing vordering. De notaris heeft onder meer door verwijzing naar de aan haar opgelegde verplichtingen in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) voldoende toegelicht dat zij niet mee kan werken aan de (aan de orde zijnde) C-D transactie als er geen verklaring is voor de lage prijs in de eerdere B-C transactie.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2025/127

Uitspraak

Rechtbank den haag

Team handel - voorzieningenrechter

zaak- / rolnummer: C/09/680418 / KG ZA 25-144

Vonnis in kort geding van 2 april 2025

in de zaak van

[eiseres] B.V. te [vestigingsplaats] ,
eiseres,
advocaat mr. J.P. Sanchez Montoto te Amstelveen,

tegen:

1. de maatschap **[gedaagde 1]** , h.o.d.n. **[handelsnaam]** te [plaats] ,
2. **[gedaagde 2] B.V.** te [plaats] ,
3. **[gedaagde 3] B.V.** te [plaats] ,
4. **mr. [gedaagde 4]** kantoorhoudende te [plaats] ,

gedaagden,
advocaat mr. M.D. Winter te Den Haag.

Eiseres wordt hierna aangeduid als [eiseres] en gedaagden gezamenlijk (in vrouwelijk enkelvoud) als de Notaris.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met daarbij en daarna overgelegde producties 1 tot en met 23;
- de conclusie van antwoord, met daarbij en daarna overgelegde producties 1 tot en met 11.

1.2. Op 6 maart 2025 is de mondelinge behandeling gehouden. Hierbij zijn door de Notaris pleitnotities overgelegd. Tijdens de mondelinge behandeling is de zaak pro forma aangehouden tot 15 maart 2025 om de Notaris in de gelegenheid te stellen een gesprek te voeren met de heer [naam 2] , waarna zij zou kunnen overwegen of zij alsnog bereid was mee te werken aan het passeren van de leveringsakte die onderwerp is van dit kort geding.

1.3. Bij brief met twee producties gedateerd 13 maart 205 (geüpload in de digitale toegang op 14 maart 2025) heeft de Notaris onder andere bericht dat zij er niet in is geslaagd de heer [naam 2] te spreken. Zij verzoekt de voorzieningenrechter om vonnis te wijzen en laat weten dat zij niet akkoord gaat met een nadere aanhouding van dit kort geding. [eiseres] heeft bij brief van 14 maart 2025, met producties 24 tot en met 27, op de brief van de Notaris gereageerd. [eiseres] verzoekt om aanhouding van de zaak voor een periode van vier weken. Op 15 maart 2025 is nog een brief met producties van zijde van de Notaris binnengekomen.

1.4. Bij brief van de griffier van 17 maart 2025 zijn partijen er namens de voorzieningenrechter over geïnformeerd dat het verzoek van de zijde van [eiseres] om aanhouding voor een periode van vier weken niet wordt gehonoreerd en dat er vonnis zal worden gewezen. Omdat [eiseres] nog niet heeft gereageerd op de brief van de Notaris van 15 maart 2025 is zij in de gelegenheid gesteld dat alsnog te doen, uiterlijk op 19 maart. Vervolgens is nog een brief binnengekomen van [eiseres] van 19 maart 2025. De inhoud van die brief zal alleen in de beoordeling worden betrokken voor zover dit een reactie op de brief van de Notaris van 15 maart 2025 betreft.

1.5. In de brief van 17 maart 2025 zijn partijen erover geïnformeerd dat vonnis vandaag zal worden gewezen.

2 De feiten

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting wordt in dit geding van het volgende uitgegaan.

- 2.1. [eiseres] houdt zich blijkens registratie in de Kamer van Koophandel bezig met holding- en financieringsactiviteiten. Enig aandeelhouder en bestuurder van [eiseres] is [bedrijfsnaam] B.V. (hierna: [bedrijfsnaam]). Enig aandeelhouder en bestuurder van [bedrijfsnaam] is de heer R.M. [naam 1].
- 2.2. Gedaagden sub 2 en 3 werken samen in het notariaat in de rechtsvorm van de maatschap: gedaagde sub 1. Gedaagde sub 4 is notaris en is via haar bv, maat.
- 2.3. Op 3 april 2019 hebben de heer [naam 1] (hierna: [naam 1]) en de heer [naam 2] (hierna: [naam 2]) een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het appartementsrecht aan de [adres] te Den Haag (hierna: de woning). Met deze koopovereenkomst heeft [naam 1] (toenmalig eigenaar) de woning voor een koopsom van 80.000,= verkocht aan [naam 2] (hierna ook: de transactie A-B). Levering van de woning vond vervolgens niet direct plaats en [naam 1] is bij verstekvonnis van 19 februari 2020 op straffe van een dwangsom veroordeeld de koopovereenkomst na te komen. [naam 1] heeft tegen het verstekvonnis verzet ingesteld. Tijdens de mondelinge behandeling van dit verzet op 2 juli 2024 hebben [naam 1] en [naam 2] overeenstemming bereikt. Zij zijn onder meer overeengekomen dat de woning door [naam 1] uiterlijk op 19 augustus 2024 tegen een koopprijs van 80.000,= vrij op naam zal worden overgedragen aan [naam 2] en dat er geen dwangsommen zullen worden verbeurd naar aanleiding van het verstekvonnis. Vervolgens zijn partijen op 26 september 2024 nader overeengekomen dat de overdrachtsbelasting niet door [naam 1] zou worden betaald, maar door de uiteindelijke koper van het appartement. Dit omdat [naam 2] bij nader inzien niet zelf in de woning wilde gaan wonen, maar deze wilde doorverkopen aan een derde. Over deze nadere afspraken en door [naam 2] geïncasseerde dwangsommen is een nieuw geschil ontstaan. Bij vonnis in kort geding van 24 oktober 2024 is [naam 2] veroordeeld mee te werken aan de eigendomsoverdracht van het appartement en tot terugbetaling van 34.450,-- aan door hem ten onrechte geïncasseerde dwangsommen. Bij notariële akte van 1 november 2024 (gepasseerd door notaris de heer mr. D.O. Ohmann (hierna: Ohmann)) is de woning door [naam 1] geleverd aan [naam 2] .
- 2.4. [naam 2] en [bedrijfsnaam] hebben op 1 februari 2020 een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning, waarbij [naam 2] de woning voor een koopsom van 87.500,= heeft verkocht aan [bedrijfsnaam] of een nader te noemen meester (hierna ook: de transactie B-C). [naam 2] was op dat moment nog geen eigenaar van de woning (vgl. hetgeen hiervoor onder 2.3 is vermeld). Eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden bij notariële akte van levering, gepasseerd door Ohmann, op 1 november 2024, waarbij [eiseres] heeft gehandeld als de in de koopovereenkomst bedoelde nader te noemen meester van [bedrijfsnaam] en dus de uiteindelijke koper van de woning is.
- 2.5. Op 16 januari 2025 heeft [eiseres] een koopovereenkomst gesloten met de heer [naam 3] en mevrouw [naam 4] (hierna: de kopers), waarmee de kopers de woning voor een koopsom van 265.000,= hebben gekocht van [eiseres] (hierna ook de transactie C-D). In de koopovereenkomst is overeengekomen dat levering zou plaatsvinden op 31 januari 2025 of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen. Deze overeengekomen leveringsdatum is later verschoven naar 6 februari 2025.
- 2.6. Per e-mail van 16 januari 2025 is de koopovereenkomst met betrekking tot de transactie C-D naar de Notaris verzonden, met het verzoek om "het dossier af te handelen". In de e-mail staat als afzender alleen "Nationaal Beheer", met een adres. De naam van de persoon die de e-mail toezendt ontbreekt.

2.7. De Notaris heeft [eiseres] er per e-mail van 31 januari 2025 over geïnformeerd dat zij meer onderzoek moet doen voordat zij werkzaamheden kan verrichten ter uitvoering van de overdracht van de woning, dit vanwege het prijsverschil tussen de aankoop door [eiseres] in 2020 en de verkoop in 2024. Vervolgens heeft de Notaris per e-mail van 4 februari 2025 aan [eiseres] bericht dat zij niet kan meewerken aan de overdracht van de woning. In de e-mail staat hierover het volgende:

"De reden hiervan is dat de door ons ontvangen informatie bij ons de nodige vragen oproept, onder meer in samenhang met voorgaande transacties met betrekking tot deze woning. Ook met de aanvullende informatie die wij hebben ontvangen, is een en ander niet zodanig opgehelderd dat wij erop kunnen vertrouwen dat sprake is van een geoorloofde transactie.

Ik kan niet op alles ingaan, maar zal één punt in het bijzonder noemen: de onderbouwing die u gaf voor de stelling dat de voorgaande koopsom van 87.500,- destijds marktconform was, konden wij helaas niet verifiëren. Het pand dat u als referentie noemde, is weliswaar in 2016 overgedragen voor 96.000,-, maar dat was op een executieveiling. Reeds in 2017 is die woning doorverkocht voor 120.000 en in 2020 opnieuw maar dan voor 207.500,- (zoals blijkt uit de in openbare registers ingeschreven akten}. Dus dit toont niet aan dat 87.500,- in 2020 een marktconforme prijs was voor een dergelijke woning."

Ook na sommatie en ingebrekestelling door [eiseres] is de Notaris gebleven bij haar weigering om mee te werken aan de levering van de woning.

3 Het geschil

3.1. [eiseres] vordert zakelijk weergegeven de Notaris te veroordelen, althans te bevelen, binnen drie dagen na betekening van dit vonnis de aan haar verleende opdracht het opmaken en passeren van een leveringsakte ten aanzien van de woning - uit te voeren, op straffe van een dwangsom, met veroordeling van de Notaris in de proceskosten.

3.2. Daartoe voert [eiseres] samengevat het volgende aan. Voor het transport van de woning is door de makelaar van de kopers opdracht gegeven aan de Notaris. De Notaris heeft op 4 februari 2025 bericht niet mee te willen werken aan het transport, omdat zij niet zou kunnen vaststellen of het een geoorloofde transactie betreft. Het dossier lag op dat moment al drie weken bij de Notaris. Het is onredelijk dat de Notaris pas na lange tijd en één dag voor de leveringsdatum haar medewerking weigert, terwijl [eiseres] een groot belang heeft om spoedig tot levering over te gaan. De Notaris oefent een openbare functie uit en mag gelet op haar ministerieplicht geen dienst weigeren. De Notaris mag alleen in heel bijzondere gevallen een opdracht weigeren en die bijzondere omstandigheden zijn niet aanwezig. [eiseres] heeft het transactieverleden van de woning aan de Notaris toegelicht. De koopprijs in de transactie A-B had te maken met de toenmalige huizenmarkt en de toenmalige slechte onderhoudsstaat van de woning. Met [naam 1] is destijds zonder enige dwang of misbruik van omstandigheden wilsovereenstemming bereikt. In de procedures tussen [naam 1] en [naam 2] heeft [naam 1] zich ook niet beroepen op een vernietigingsgrond. In de transactie C-D wordt de woning op basis van de huidige marktwaarde verkocht. Omdat de Notaris de opdracht heeft aangenomen, kan [eiseres] zich niet tot een andere notaris wenden, niet tot Ohmann en ook niet tot de notariskantoor Ellens & Lentze (de notaris die door de kopers is ingeschakeld voor het passeren van de hypotheekakte). De Notaris heeft immers al een dossier aangelegd, de waarborgsom ontvangen en overige werkzaamheden verricht. Dan is een andere notaris niet meer bereid het dossier over te nemen, te minder in het licht van de ministerieplicht. [eiseres] is door de kopers in gebreke gesteld en zij hebben aanspraak gemaakt op de contractuele boete van 10% van de koopsom. Ook om die reden heeft [eiseres] spoedeisend belang bij haar vorderingen.

3.3. De Notaris voert verweer, dat hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

4 De beoordeling van het geschil

- 4.1. Tussen partijen staat niet vast wie de opdracht ten aanzien van het transport van de woning aan de Notaris heeft gegeven. Gebruikelijk is dat de kopers van een woning opdracht geven aan een notaris die het transport moet verzorgen. [eiseres] stelt dat dat ook hier het geval is. De Notaris meent dat zij opdracht heeft gekregen van (of namens) [eiseres] . Ook na die betwisting door de Notaris is [eiseres] zich uitdrukkelijk op het standpunt blijven stellen dat het de kopers zijn geweest die de Notaris hebben ingeschakeld.
- 4.2. Nu [eiseres] vordert dat de Notaris uitvoering moet geven aan de aan haar verleende opdracht, is het aan [eiseres] om de grondslag van die vordering te stellen. Grondslag van de vordering is dat [eiseres] stelt dat de Notaris gehouden uitvoering te geven aan de aan haar *door de kopers* verstrekte opdracht. [eiseres] heeft niet toegelicht waarom zij meent een vordering te kunnen instellen die ertoe strekt dat de Notaris wordt veroordeeld een opdracht uit te voeren die aan de Notaris door de kopers zou zijn verstrekt. Bij gebreke van een bijzondere grond om daarvan af te wijken ziet de voorzieningenrechter niet in dat [eiseres] , als derde, de opdrachtnemer, de notaris, zou kunnen dwingen tot nakoming van een overeenkomst met de opdrachtgever. Alleen al gelet hierop is de vordering niet toewijsbaar.
- 4.3. Volledigheidshalve merkt de voorzieningenrechter nog op dat uit artikel 16 van de Wet op het notarisambt (Wna) in combinatie met artikel 17 Wna afgeleid kan worden dat een notaris bij de verlening van zijn diensten niet alleen in een rechtsrelatie staat tot diens opdrachtgever, maar ook een zorgplicht heeft jegens de bij de dienstverlening betrokken derde (in casu: de verkoper wiens registergoed onderwerp van de levering is). Die constatering leidt er niet toe dat die betrokken derde ook dezelfde rechten heeft als de opdrachtgever, zoals het recht nakoming te verlangen. En nakoming is precies wat [eiseres] in dit kort geding wil afdwingen.
- 4.4. Slotsom is dan ook dat de vordering van [eiseres] wordt afgewezen.
- 4.5. Ten overvloede merkt de voorzieningenrechter nog op dat de uitkomst van dit kort geding niet anders zou zijn geweest als wel tot uitgangspunt zou zijn genomen dat [eiseres] opdrachtgever van de Notaris is. De Notaris heeft een ministerieplicht, maar die plicht is niet onbeperkt. Op grond van artikel 21 lid 2 Wna is een notaris verplicht zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft. De Notaris heeft ter zitting toegelicht dat zij niet zozeer vraagtekens plaatst bij de A-B transactie, maar wel bij de B-C transactie. [naam 2] heeft de woning op 1 februari 2020 verkocht voor 87.500,=, terwijl de WOZ-waarde in 2019 140.000,= en in 2020 156.000,= bedroeg. Daarmee is het verschil tussen de koopsom en de WOZ-waarde van de woning substantieel meer dan 25%. De Notaris heeft onder meer door verwijzing naar de aan haar opgelegde verplichtingen in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) voldoende toegelicht dat zij niet mee kan werken aan de C-D transactie als er geen verklaring is voor de lage prijs in de B-C transactie. Die verklaring is door [eiseres] niet gegeven en is ook niet uit het door de Notaris verrichte onderzoek gekomen, waarin informatie door de voorgaande notaris (betrokken bij de transactie B-C) niet werd verkregen doordat deze zich beriep op diens beroepsgeheim. Ter zitting is de zaak nog aangehouden teneinde de Notaris de gelegenheid te geven zelf een gesprek onder vier ogen te voeren met [naam 2] om de integriteit van de B-C transactie nader te onderzoeken. Dat gesprek heeft niet plaatsgevonden, en de Notaris houdt voet bij stuk, en wenst dat dit kort geding nu wordt voltooid met een vonnis, met voorbijgaan aan het verzoek van [eiseres] om aanhouding zodat over enkele weken alsnog een gesprek met [naam 2] zou kunnen plaatsvinden.
- 4.6.

[eiseres] is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van de Notaris worden begroot op:

- griffierecht 714,00
 - salaris advocaat 1.107,00
 - nakosten 178,00 (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
- Totaal 1.999,00

4.7. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

5 De beslissing

De voorzieningenrechter:

- 5.1. wijst de vordering van [eiseres] af;
- 5.2. veroordeelt [eiseres] in de proceskosten van de Notaris van 1.999,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als [eiseres] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend, dan moet [eiseres] 92,00 extra betalen, plus de kosten van betekening;
- 5.3. veroordeelt [eiseres] in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan;
- 5.4. verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. H.J. Vetter en in het openbaar uitgesproken op 2 april 2025.

idt