

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/421615 KL RK 23-64

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/421615 / KL RK 23-64

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[klager 1] en [klager 2],

beide wonende te [plaats],

klagers

tegen

mr. [notaris],

notaris te [plaats]

Partijen worden hierna klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 28 juni 2023;
- het verweer van de notaris van 15 augustus 2023.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 4 december 2023 behandeld, waarbij de notaris is verschenen.

2. De feiten

2.1. Klagers hebben een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten met het bouwbedrijf [naam besloten vennootschap] B.V. (hierna: de projectontwikkelaar) voor een perceel grond (bouwnummer [nummer]), kadastraal bekend [kadastrale gegevens] ter grootte van 222 m² voor de realisatie van een woonhuis met verder aanbehoren.

2.2. De notaris heeft de akte van levering van het perceel gepasseerd op 19 augustus 2022. Uit de akte van levering blijkt dat op dat moment aan klagers is geleverd een perceel grond ter grootte van 207 m².

2.3. De levering van de overige grond is op 21 juli 2023 aan klagers geleverd.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij hen bij de levering op 19 augustus 2022 heeft verzekerd dat ook de resterende grond zou worden geleverd en hen hiervoor heeft laten tekenen en betalen, zonder dat er bewijs was dat zij de resterende grond nog zouden krijgen. Het is klagers gebleken dat de projectontwikkelaar de resterende grond in augustus 2022 nog niet in eigendom had verkregen. De notaris is niet onafhankelijk opgetreden omdat hij alleen is afgegaan op het woord van de projectontwikkelaar dat de resterende grond nog geleverd zou worden. De tweede levering heeft ook te lang geduurd.

3.2. De notaris voert in het verweer aan dat de resterende grond van het perceel van klagers en van een aantal andere percelen nog geen eigendom was van de gemeente. Twee stroken grond waren nog eigendom van de aangrenzende achterbuurman. De gemeente [plaats] had met de achterbuurman al wel een ruilovereenkomst gesloten maar de overeenkomst was nog niet uitgevoerd. Wel was vastgelegd dat de percelen grond geleverd zouden worden aan de gemeente. De akte van ruiling was in behandeling bij een collega van de notaris. In overleg tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is afgesproken dat de percelen in eerste instantie buiten de akte van levering zouden worden gelaten en zouden worden nageleverd, zodra de akte tussen de gemeente en de achterbuurman gepasseerd zou worden.

De notaris heeft gesignaleerd dat hierdoor aan klagers minder grond geleverd kon worden dan overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst en heeft dit besproken met de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft voorgesteld om de levering in twee delen te laten plaatsvinden en hij zou dit bespreken met klagers. De projectontwikkelaar heeft daarna aan de notaris bericht dat klagers geen bezwaar hadden tegen een levering in twee delen. Tijdens de levering op 19 augustus 2022 is deze constructie door de notaris ook met klagers besproken. De plattegrond waarop te zien is om welk deel van het perceel het gaat, is daarbij door de notaris aan klagers verstrekt.

De notaris was gelet op de overeenkomst tot ruiling en de gesloten koop-realisatieovereenkomst voldoende overtuigd dat de verplichtingen tot leveringen aan klagers voldoende vastlag en ook rechtens afdwingbaar was.

Dat de levering uiteindelijk zo lang op zich heeft laten wachten is vervelend voor klagers. Dit komt doordat de akte van ruiling pas op 20 juli 2023 is gepasseerd. Direct daarna is het perceel aan klagers geleverd.

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 of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de 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.

4.2. De kamer acht de klacht ongegrond. Hierna legt de kamer uit hoe zij tot dit oordeel komt.

4.3. De notaris is geen partij bij de koopovereenkomst tussen klagers en de projectontwikkelaar, de notaris is alleen betrokken bij het passeren van de akte van levering. De notaris heeft voor het passeren van de akte opgemerkt dat er minder grond aan klagers werd geleverd dan is opgenomen in de koopovereenkomst. Dit is daarna zowel door de projectontwikkelaar als door de notaris met klagers besproken. De notaris heeft ook in de concept akte van levering opgenomen dat er 207 m² werd geleverd. Bij het passeren van de akte is dit ook met klagers besproken. De notaris kon aan klagers geen bewijs verstrekken van de (nadere) afspraken waaruit de nalevering van het resterende gedeelte van het perceel bleek, omdat dit informatie betrof uit een ander dossier waarbij klagers geen partij waren. Wel heeft de notaris klagers verzekerd dat het perceel nog geleverd zou worden. Daarbij heeft de notaris zich gebaseerd op de hem bekende stukken, namelijk de overeenkomst van ruiling tussen de achterbuurman en de gemeente [plaats], en de koop-realisatieovereenkomst tussen de gemeente [plaats] en de projectontwikkelaar met aanvullende afspraken over de nalevering van de twee strookjes grond. Gelet op deze omstandigheden kon en mocht de notaris aannemen dat de nalevering van de grond uitgevoerd zou worden. De notaris heeft voldoende zorgvuldigheid betracht en de belangen van klagers voldoende gewaarborgd. Dat de tweede levering lange tijd op zich heeft laten wachten is niet aan de notaris te wijten.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.M.S. Kuipers, voorzitter, A.E. Zweers en mr. C.G. Zijerveld, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 18 december 2023.

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.