

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 23-07

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 12 juni 2023 inzake de klacht onder nummer 23-07 van:

[Klager],

hierna ook te noemen: klager

en

[Klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster dan wel de vrouw,

tegen

mr. [notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

gemachtigde: mr. N. van Collem, advocaat in Zoetermeer.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 1 maart 2023.

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

1.3 Bij e-mailberichten van 14 april en 11 mei 2023 heeft klager aanvullende stukken ingediend.

1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 mei 2023. Daarbij waren aanwezig klager [A], en de notaris bijgestaan door mr. [B]. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door de notaris overgelegde pleitnotities gehecht.

1.5 Na de mondelinge behandeling heeft klager nog een paar maal aanvullende stukken ingediend, óók nadat hem was medegedeeld dat de Kamer op die stukken geen acht zou slaan.

2. De feiten

2.1 Op 8 mei 2019 is klager [A] (hierna te noemen: klager) failliet verklaard. Mr. [C] (hierna te noemen: de curator) is als curator benoemd en mr. [D] als rechter-commissaris.

2.2 Klager was voor de onverdeelde helft eigenaar van de woning aan de [adres]. Klaagster, destijds partner van klager, was eveneens eigenaar voor de onverdeelde helft. Sinds 2014 zijn klager en klaagster niet meer samen. Klager is in de woning blijven wonen.

2.3 Bij beschikking van 16 juli 2020 heeft de rechtbank Den Haag op grond van artikel 174 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek de curator gemachtigd om de woning te gelde te maken. Omdat in de beschikking een onjuist huisnummer was opgenomen heeft de rechtbank op 27 januari 2021 een herstelbeschikking afgegeven.

2.4 Op 8 januari 2021 is een koopovereenkomst gesloten, enerzijds door [C] in de hoedanigheid van curator in het faillissement van klager en als gemachtigde bij

gerechtelijke beschikking van 16 juli 2020 van klaagster als verkopers en anderzijds door twee natuurlijke personen als kopers.

2.5 Op 14 januari 2021 is de koopovereenkomst door de notaris ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

2.6 Op 2 februari 2021 heeft een kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris, de akte van levering van de woning gepasseerd.

3. De klacht

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij zijn zorgplicht heeft geschonden. Bij de inschrijving van de koopovereenkomst in het Kadaster heeft de notaris niet gecontroleerd of de beschikking van 16 juli 2020, gewezen tussen de curator en klaagster, legitiem was.

3.2 Ook heeft de notaris niet gecontroleerd of de handtekening van klager onder de koopovereenkomst ter zake artikel 21 echt was. Dit ziet op aansprakelijkheid bij verborgen gebreken. Klagers stellen dat de handtekening van klager is vervalst.

3.3 Verder verwijten klagers de notaris dat hij niet heeft gecontroleerd of hypotheekbank ABNAMRO en de rechter-commissaris akkoord waren met de verkoop van de woning. Omdat de lening niet was opgeëist, diende er eerst schriftelijke toestemming te zijn van de hypotheekbank.

4. Het verweer

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

5. De beoordeling van de klacht

5.1 De Kamer zal de klacht voor zover deze is ingediend door [E] niet-ontvankelijk verklaren, vanwege het ontbreken van haar handtekening onder de klacht of een door haar ondertekende volmacht. De Kamer zal de klacht zoals ingediend door [A] in volle omvang beoordelen, maar slaat daarbij geen acht op de stukken die zijn ingediend na de mondelinge behandeling.

5.2 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (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.

5.3 De onderzoeksplicht en de zorgplicht van een notaris brengen mee dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten. Verder rusten op de notaris bij de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers, naast de algemene notariële zorgplicht, geen andere verplichtingen dan die voortvloeien uit artikel 7:3 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek.

5.4 Wat betreft de beschikking van 16 juli 2020 overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat de curator optrad namens klager in verband met het faillissement en op grond van de rechterlijke machtiging namens de vrouw. Een notaris mag na summier onderzoek afgaan op de stukken die hij van partijen ontvangt. Indien een rechterlijke beschikking is overgelegd, hoeft de notaris in beginsel niet te twifelen aan de juistheid daarvan. Dat in de beschikking aanvankelijk een onjuist huisnummer was opgenomen maakt dat niet anders omdat – zoals ook is overwogen in de herstelbeschikking – sprake was van een kennelijke fout, die zich leende voor eenvoudig herstel. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.5 Voor zover het de handtekening onder de koopovereenkomst betreft het volgende. Vast staat dat de notaris niet was betrokken bij het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst. De notaris was onder de gegeven omstandigheden niet gehouden onderzoek te doen naar de echtheid van de handtekeningen onder de aan hem verstrekte overeenkomst, ook niet naar de echtheid van de handtekening van klager in verband met artikel 21 van de koopovereenkomst. Ook al omdat de eventuele ongeldigheid van artikel 21 geen gevolgen heeft voor de door de notaris te verzorgen juridische levering. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.6 De Kamer overweegt met betrekking tot de hypothecaire lening het volgende. Vast is komen te staan dat de notaris bij de hypotheekbank een aflosnota heeft opgevraagd, zodat na het passeren van de akte van levering de restschuld kon worden voldaan waarna de hypotheek kon worden geroyeerd. Op grond van deze aflosnota van de hypotheekbank heeft de notaris een nota van afrekening opgesteld, heeft betaling aan de bank en royement van het hypotheekrecht plaatsgevonden. Het surplus is afgedragen aan de curator en de vrouw.

5.7. Verder heeft de notaris aangevoerd dat hem uit onderzoek is gebleken dat de rechter-commissaris toestemming heeft gegeven aan de curator. De Kamer merkt nog op dat het ontbreken van deze toestemming, op grond van artikel 72 lid 1 Faillissementswet geen gevolgen had gehad voor de geldigheid van de door de notaris verzorgde levering. Van laakbaar handelen door de notaris is niet gebleken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.8 Ook andere onderdelen van de klacht acht de Kamer ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. F.A.M. Veraart voorzitter, S.H. Poiesz en M.R.H. Krans, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 12 juni 2023.

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.