

ECLI:NL:GHAMS:2021:3038

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	30-11-2021
Datum publicatie	03-12-2021
Zaaknummer	200.293.301/01 NOT
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:TNORARL:2021:22
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Klacht tegen een kandidaat-notaris. Kandidaat-notaris had niet met uitstel overdracht onroerend goed mogen instemmen. Verwijzing naar ECLI:NL:GHAMS:2020:1031. Klacht ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

beslissing

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht

zaaknummer : 200.293.301/01 NOT

nummer eerste aanleg : C/05/369176 / KL RK 20-49

beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van 30 november 2021

inzake

[klager] ,

wonend te [woonplaats] ,

appellant,

gemachtigde: [gemachtigde] ,

tegen

[kandidaat-notaris] ,

kandidaat-notaris te [plaats] ,

geïntimeerde,

gemachtigde: mr. B. ten Doesschate, advocaat te Rotterdam.

Partijen worden hierna genoemd klager en de kandidaat-notaris.

1 De zaak in het kort

Klager was lid van een woonvereniging die een appartementsrecht had. Dat is verkocht en overgedragen aan een koper. De overdracht is uitgesteld geweest. Klager stelt zich op het standpunt dat de kandidaat-notaris ten onrechte met dat uitstel heeft ingestemd. Klager heeft hetzelfde verwijt gemaakt aan de betrokken notaris. Dat heeft tot een deels gegrond verklaarde klacht geleid. Klager is van mening dat dit verwijt ook de kandidaat-notaris treft, omdat zij bij de behandeling van het dossier betrokken is geweest en de akte van overdracht heeft gepasseerd.

2 Het geding in hoger beroep

- 2.1. Klager heeft op 21 april 2021 een beroepschrift bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden (hierna: de kamer) van 24 maart 2021 (ECLI:NL:TNORARL:2021:22).
- 2.2. De kandidaat-notaris heeft op 27 juli 2021 een verweerschrift bij het hof ingediend.
- 2.3. Het hof heeft van de kamer de stukken van de eerste aanleg ontvangen.
- 2.4. De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 16 september 2021. Klager en zijn gemachtigde zijn, hoewel behoorlijk opgeroepen, niet verschenen. De kandidaat-notaris en haar gemachtigde zijn verschenen en hebben het woord gevoerd.

2 Feiten

Samengevat komen de feiten neer op het volgende.

- 3.1. De klacht ziet op de werkzaamheden van de kandidaat-notaris rondom de overdracht van het appartementsrecht aan de [adres] (hierna: het appartement).

- 3.2. Dit appartement was sinds september 2005 eigendom van de "[woonvereniging]" (hierna: de woonvereniging). Klager was sinds 2006 lid van deze woonvereniging.
- 3.3. Bij koopovereenkomst van februari 2018 is het appartement voor een koopsom van € 514.000,00 verkocht aan de besloten vennootschap [X] B.V. In artikel 12 lid 1 van de koopovereenkomst is bepaald dat een partij in verzuim is jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
- 3.4. Op 27 maart 2018 heeft notaris mr. [notaris] van het kantoor van de kandidaat-notaris de makelaar van de woonvereniging laten weten dat de overdracht zou worden uitgesteld tot 17 april 2018. De makelaar van de woonvereniging heeft de leden van de woonvereniging bij e-mail van 27 maart 2018 van dit uitstel in kennis gesteld. Daarbij is vermeld:

"(...) De reden voor verplaatsing (van de datum van overdracht) is een betaalachterstand van één van de leden (van de woonvereniging) bij de [naam bank]. Nadat hier duidelijkheid en/of afspraken over zijn gemaakt met het lid kunnen ze pas royeren.

Ik heb dit bericht inmiddels al doorgegeven aan de koper. Ik heb morgen weer contact met de notaris en houd jullie op de hoogte. (...)"

- 3.5 Bij e-mail van 28 maart 2018 heeft de makelaar van de woonvereniging de kandidaat-notaris bericht dat de verkopers en de koper akkoord gaan met de overdracht op 17 april 2018.
- 3.6. Bij e-mail van 4 april 2018 heeft [A] (hierna: [A]) namens koper de woonvereniging in gebreke gesteld wegens het feit dat het appartement niet op 3 april 2018 aan koper werd overgedragen.
- 3.7 Op 12 april 2018 heeft de kandidaat-notaris de akte van overdracht gepasseerd.
- 3.8 Klager heeft eerder een klacht bij de kamer ingediend over de werkzaamheden die in het kader van de overdracht van het appartement zijn verricht door de hiervoor onder 3.4. genoemde notaris. Tegen de beslissing van de kamer op die klacht heeft hij hoger beroep ingesteld. Dat heeft geleid tot een beslissing van dit hof van 24 maart 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1031, waarin het hof onder meer als volgt heeft overwogen:

"De transportdatum stond blijkens de koopovereenkomst van 13 februari 2018 gepland op 3 april 2018. De notaris heeft deze transportdatum – na berichtgeving van de bank – verplaatst naar 17 april 2018, te weten veertien dagen later. Naar het oordeel van het hof had de notaris in dit geval niet een uitsteltermijn van veertien dagen mogen hanteren zonder accordering daarvan door de koper, gelet op de boetebepaling in artikel 12 lid 3 van de koopovereenkomst. Van de notaris had mogen worden verwacht dat zij rekening had gehouden met de termijn van ingebrekestelling, die duidelijk stond vermeld in de aan de notaris overhandigde koopovereenkomst onder artikel 12 lid 1. Het hof acht deze handelwijze van de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar."

- 3.9. Bij e-mail van 4 juni 2020 heeft [A] bericht:

"[Ik ben] destijds inderdaad akkoord (...) gegaan met het uitstel van de levering van het pand, gelegen aan de [adres] , tot 17 april 2018.

Dit heb ik destijds ook bevestigd aan [de makelaar].

De reden dat de verkoper (...) daarna door mij alsnog in gebreke is gesteld, is gelegen in het feit dat ik druk op de ketel wilde houden en een verdere vertraging na 17 april 2018 wilde voorkomen."

4 Standpunt van klager

- 4.1. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat zij de transportdatum niet zonder akkoord van de koper had mogen uitstellen tot na het verstrijken van de periode van ingebrekestelling (acht dagen). Klager voert in hoger beroep aan dat de e-mail van 4 juni 2020 ongeloofwaardig is en dat het hof de beslissing van het hof van 24 maart 2020 zou moeten volgen.

5 Beoordeling

- 5.1. De kamer heeft de klacht ongegrond verklaard.

Ontvankelijkheid

- 5.2. De kandidaat-notaris stelt zich op het standpunt dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in de klacht, omdat de klacht ziet op hetzelfde feitencomplex als de eerder door de kamer en het hof onder rov. 3.8 genoemde klacht tegen de betrokken notaris.
- 5.3. Met de kamer is het hof van oordeel dat dit standpunt moet worden verworpen, omdat het de individuele werking van het tuchtrecht miskent. De kandidaat-notaris draagt een eigen tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid. Dat het om (haar betrokkenheid bij) hetzelfde feitencomplex gaat maakt dit niet anders.

Klachtonderdeel 1

- 5.4. Klager stelt zich op het standpunt dat van de kandidaat-notaris had mogen worden verwacht dat zij rekening zou houden met de termijn van ingebrekestelling die duidelijk stond vermeld in de aan de kandidaat-notaris overhandigde koopovereenkomst onder artikel 12 lid 1. Zonder toestemming van de koper had de kandidaat-notaris niet met een uitstel van de overdracht mogen instemmen. In hoger beroep voert klager aan dat het onder 3.9. genoemde e-mail van 4 juni 2020 van de heer [A] waarin hij stelt dat de ingebrekestelling alleen maar was bedoeld om druk op de ketel te zetten ongeloofwaardig is.
- 5.5. De kandidaat-notaris heeft naar voren gebracht dat de overdracht is uitgesteld als gevolg van overleg tussen alle betrokken partijen. De kandidaat-notaris beroept zich daarbij op de onder 3.5. genoemde e-mail van 28 maart 2018 van de makelaar waarin deze bevestigt dat partijen (ook de koper dus) akkoord gaan met het uitstel van de overdracht. De verklaring van [A] zoals neergelegd in zijn e-mail van 4 juni 2020 bevestigt de juistheid van de e-mail van 28 maart 2018. De kandidaat-notaris heeft er daarbij overigens nog op gewezen dat de onder 3.6. genoemde e-mail van 4 april 2018 niet voldeed aan de eisen die op grond van de koopovereenkomst aan een ingebrekestelling konden worden gesteld. In de betreffende e-mail werd immers geen termijn gesteld en er werd evenmin verwezen naar het boetebeding in de koopovereenkomst. Daarbij geldt dat de e-mail uitsluitend aan de makelaar was gericht en niet aan de woonvereniging.
- 5.6. Het hof ziet geen reden om geen geloof te hechten aan de verklaring van [A] in de e-mail van 4 juni 2020. Het hof gaat dus ervan uit dat de koper heeft ingestemd met het uitstel van de overdracht. Het oordeel van de kamer komt erop neer dat de kandidaat-notaris destijds mocht uitgaan van die instemming. Het hof verenigt zich met dat oordeel. Ter zitting in hoger beroep heeft de kandidaat-notaris nog verklaard dat zij op 28 maart 2018 zelf telefonisch contact heeft

gehad met [A] en dat [A] toen uitdrukkelijk heeft ingestemd met het uitstel. Het hof heeft geen reden om hieraan te twijfelen. De kandidaat-notaris is dus niet afgegaan op een enkele e-mail van de makelaar. De klacht is tevergeefs voorgesteld. In hoger beroep zijn geen argumenten naar voren gebracht die tot een ander oordeel moeten leiden. Ook voor het overige kan het hof zich vinden in de beslissing van de kamer zodat deze bevestigd zal worden.

6 Beslissing

Het hof:

- bevestigt de bestreden beslissing.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.C.C. Lewin, C.H.M. van Altena en J.W. van Zaane en in het openbaar uitgesproken op 30 november 2021 door de rolraadsheer.