

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 7/2005

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de op 13 juni 2005 ingekomen klacht van [naam], wonende te [plaatsnaam], tegen notaris mr. [naam], gevestigd te [plaatsnaam].

1. Het verloop van de zaak.

Na het tussen partijen gevoerde schriftelijke debat, wat blijkt uit hun brieven van 5 juli 2005, met productie, 12 juli 2005 en 10 augustus 2005, heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden op 14 september 2005, bij welke gelegenheid zijn verschenen en gehoord, namens klager diens vader [naam], bijgestaan door mevr. mr. [naam], werkzaam bij DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V., beiden daartoe door klager blijkens overgelegde volmachten gemachtigd, en de notaris, vergezeld en bijgestaan door zijn notarieel medewerker [naam].

2. De inhoud van de klacht.

Klager verwijt de notaris -samengevat- het volgende.

De notaris heeft kort voor het transport van een door klager gekochte bouwkaavel op eigen initiatief klager en zijn toekomstige buur geheel onnodig uitgenodigd voor een bespreking over de grenzen en grootte van de door hen gekochte bouwkaavels en daarbij op grond van onjuiste informatie en onder druk van het niet laten doorgaan van het transport, klager ertoe bewogen in te stemmen met een ten voordele van die buur kleinere kavelgrootte.

De notaris heeft zich daarbij geheel aan de zijde van klagers toekomstige buur en derhalve partijdig opgesteld.

3. De feiten.

Op grond van de klachtstukken en hetgeen ter gelegenheid van de mondelinge behandeling onweersproken naar voren is gekomen, moet worden uitgegaan van de volgende feiten.

- Klager heeft in augustus 2004 een kavel (no. 7) voor de bouw van een (tussen)woning gekocht, deel uitmakende van een bouwproject van 13 woningen te [plaatsnaam]

en heeft vervolgens een aannemingsovereenkomst gesloten met de betreffende projectaannemer.

- Aan het bouwproject lag ten grondslag een brochure met tekening, weergevende de situatie/grenzen van de 13 bouwkavels.

- Ten aanzien van de bouwkavels nrs. 6, 7 en 8 werd blijkens die tekening de omvang van die kavels aan de achterzijde telkens beperkt door een inham, in die zin dat die inham bestemd was voor de optionele bouw van een berging ten behoeve van de aangrenzende burens.

- Klager alsook de koper van kavel 8 hebben de projectontwikkelaar verzocht de grenzen van de kavels 6, 7 en 8 te wijzigen, in die zin dat de betreffende inhammen zouden komen te vervallen, zodat de kavels een rechte achtergrens zouden verkrijgen. Klager en die koper zagen daarbij af van de bouw van een berging.

- Door de projectontwikkelaar is vervolgens de kaveltekening gewijzigd, in die zin dat overeenkomstig de wens van klager de grenzen van de achterzijde van de kavels 6, 7 en 8

zijn gelijkgetrokken. Deze gewijzigde tekening heeft klager, althans zijn vader, bij notaris opgehaald, nadat deze die tekening van de projectontwikkelaar had ontvangen.

- Klager werd bij dit alles bijgestaan door zijn vader.

- Met het oog op het passeren van de leveringakten op maandag 8 november 2004 heeft de notaris, althans zijn medewerker [naam] concepten van die betreffende leveringakten aan klager en de kopers van de kavels 6 en 8 toegezonden met daaraan gehecht de gewijzigde kaveltekening en hen uitgenodigd voor het betreffende transport.

- Op vrijdag 5 november 2004 heeft de koper van kavel 6, [naam], de notaris telefonisch meegedeeld dat de gewijzigde tekening voor hem nieuw was, dat hij daarmee niet kon instemmen en dat hij vasthield aan de grenzen vermeld op de oorspronkelijke, van de koopovereenkomst deel uitmakende, tekening.

- De notaris heeft klager en [naam] op de voor hen vastgestelde transportdag uitgenodigd om vóór het passeren van de akten de omvang van hun bouwkavels te bespreken, teneinde daarover alsnog overeenstemming te bereiken.

- Bij die bespreking werd klager vergezeld van zijn oom, aangezien zijn vader op dat moment in het ziekenhuis was opgenomen. De notaris heeft bij die bespreking als uitgangspunt genomen de eerste versie van de kaveltekening, waarmee klager vervolgens alsnog heeft ingestemd, alsook met de afmeting van de deels ten laste van zijn kavel door [naam] te bouwen berging.

- Klager heeft ten blijke van die instemming de vervolgens dienovereenkomstig door een medewerker van de notaris aangepaste kaveltekening ondertekend, waarna, ongeveer een uur later, het passeren van de op klagers kavel betrekking hebbende leveringsakte heeft plaatsgevonden.

4. Het standpunt van klager.

Klager stelt zich op het standpunt dat de door de projectontwikkelaar onder meer op zijn verzoek gewijzigde kaveltekening bepalend was voor de uiteindelijke omvang en grenzen van de betreffende bouwkavels en dat [naam] hieraan was gebonden.

Klager meent dan ook dat de notaris ten onrechte hem met [naam] rauwelijks en kort voor het passeren van de akten heeft uitgenodigd om alsnog de omvang van hun percelen te bespreken en daarover overeenstemming te bereiken.

De notaris is daarbij volgens klager geheel ten onrechte uitgegaan van de eerste versie van de kaveltekening en van het bestaan van een verschil van mening tussen hem - klager- en [naam] over de kavelgrenzen.

Omdat zijn vader, die klager -zoals de notaris wist- tot dan toe had bijgestaan, verhinderd was, alsmede door de door de notaris op hem -klager- gelegde druk dat bij gebrek aan overeenstemming het transport geen doorgang kon vinden, heeft klager, naar hij verder stelt, alsnog ingestemd met het door notaris namens [naam] gedaan voorstel.

Klager is van mening dat de notaris met dit alles partijdig en strijdig met hetgeen zijn ambt betaamt, heeft gehandeld, als gevolg waarvan klager een kleinere kavel heeft verworven dan hem toekwam..

5. Het standpunt van de notaris.

De notaris voert aan dat de koper van kavel nr. 6, [naam], op 5 november 2004 te kennen heeft gegeven dat hij het niet eens was met de gewijzigde kaveltekening en dat hij daarover bemiddeling wenste van de notaris voordat de leveringsakten gepasseerd zouden worden.

De notaris betoogt verder dat hij in verband met de tijdsdruk -de leveringsakten zouden immers op 8 november 2004 moeten worden gepasseerd- zijn bemiddeling heeft aangeboden en [naam] en klager heeft uitgenodigd om op 8 november 2004 vóór het passeren van de akten te overleggen om tot een oplossing te komen.

Voorafgaande aan het gesprek heeft hij, aldus de notaris, partijen gevraagd of zij bereid waren om op korte termijn tot een oplossing te komen en heeft hij hen erop gewezen dat, indien dit niet mocht lukken, de overdracht van de beide kavels zou moeten worden uitgesteld.

De notaris vervolgt dat hij hen daarbij heeft uitgelegd dat zij bij het ondertekenen van de (voorlopige) koopakten akkoord zijn gegaan met de eerste versie van de kaveltekening, zodat deze in beginsel bepalend was, waaraan niet kon afdoen dat op verzoek van onder meer klager die kaveltekening later door de projectontwikkelaar was aangepast.

Volgens de notaris hebben klager, die werd bijgestaan door zijn oom, en [naam] vervolgens overeenstemming bereikt over de grenzen van hun kavels, waarbij uitdrukkelijk is gesproken over de maten, waarna de gemaakte afspraken zijn weergegeven op de kaveltekening.

Alvorens klager die nieuwe kaveltekening ten blijke van zijn instemming heeft ondertekend, is aan hem, aldus de notaris, uitdrukkelijk gevraagd of hij het daarmee eens was, hetgeen hij mede op advies van zijn oom heeft bevestigd.

Vervolgens heeft het transport plaatsgevonden van de bouwkaavel van [naam] en daarna, ongeveer een uur later, het transport van de kavel van klager, waarbij aan beiden akten de betreffende gewijzigde kaveltekening is gehecht, zo betoogt de notaris verder.

De notaris betwist voorts klagers standpunt dat door hem de architect en de projectontwikkelaar niet zou zijn geraadpleegd. Volgens de notaris is er veelvuldig contact met hen geweest, ook kort voor 8 november 2004, waarbij de projectontwikkelaar te kennen heeft gegeven ermee akkoord te gaan indien partijen in onderling overleg de kaveltekening zouden willen wijzigen.

Op grond hiervan meent de notaris dat hem geen verwijt kan treffen van onjuist en partijdig handelen.

6. De beoordeling en de gronden daarvoor.

In de voorliggende klacht ligt ter beantwoording de vraag of de notaris met de door hem tussen klager en [naam] kort voor het transport van hun beide bouwkaavels gearrangeerde bespreking over de omvang daarvan en met het daarbij vervolgens bereikte resultaat jegens klager onjuist, partijdig en in strijd met zijn ambt heeft gehandeld.

Deze vraag dient naar het oordeel van de kamer ontkennend te worden beantwoord.

Hoewel het op zich begrijpelijk is dat klager door de wijziging van de kaveltekening door de projectontwikkelaar overeenkomstig zijn wens, in de veronderstelling verkeerde dat de eigendomsoverdracht van zijn bouwkaavel overeenkomstig die tekening zou plaatsvinden, stond daarmee, anders dan hij van mening is, niet vast dat [naam] daaraan was gehouden.

Gesteld noch gebleken is immers dat die wijziging tot stand is gekomen met de instemming van [naam]. Uit de omstandigheid dat deze daartegen kort voor het passeren van de akte bij de notaris bezwaar maakte, kan worden afgeleid dat dit niet het geval is geweest. In ieder geval heeft de notaris daarvan mogen uitgaan.

De notaris werd dan ook kort voor het passeren van de akten geconfronteerd met een verschil van mening over de grootte van de bouwkaavels van klager en van [naam], wat aan het passeren van die akten in de weg stond.

Gegeven de tijdsdruk in verband met het vastgestelde tijdstip van het transport is het begrijpelijk dat de notaris [naam] niet heeft verwezen naar de projectontwikkelaar/verkoper, maar er voor heeft gekozen om hem en klager uit te nodigen voor een gesprek om alsnog tot een oplossing te komen.

Daarbij heeft de notaris zich op juiste grond op het standpunt mogen stellen dat voor die bespreking als uitgangspunt moest gelden de oorspronkelijke versie van de kaveltekening, omdat deze immers blijkens een door de notaris overgelegde kopie van de koopovereenkomst van klager, daarvan onderdeel uitmaakte.

Het moge zijn dat het bouwen van een berging op de op die tekening vermelde inhammen optioneel was en dit geen onderdeel van de koopovereenkomst betrof, dit is echter anders wat betreft de op tekening weergegeven kavelgrenzen. Klager heeft met de ondertekening van de koopovereenkomst daarmee in eerste instantie ingestemd.

Gebleken is verder dat klager tijdens de bespreking geheel onverplicht heeft ingestemd met de thans door hem gewraakte afmeting van zijn kavel. Klager genoot daarbij bijstand van zijn oom en niet is gebleken dat op klager, behoudens de door notaris voorafgaande aan de bespreking feitelijk juiste constatering dat bij gebreke van overeenstemming tussen klager en [naam] het passeren van de betreffende leveringsakten geen doorgang kon vinden, zodanige druk is uitgeoefend dat hij daardoor is gedwongen met het uiteindelijke voorstel in te stemmen.

De door klager nog overlegde verklaring van zijn oom werpt daarop geen ander licht.

Op zich had wellicht de aanmerkelijke tijdsdruk waaronder zich een en ander heeft afgespeeld, door de notaris vermeden kunnen worden wanneer hij bij [naam], eerder dan met het toezenden van de ontwerpakte met de gewijzigde kaveltekening, zou hebben geverifieerd of deze hem bekend was en of hij hiermee instemde, doch daar staat tegenover dat voor klager de mogelijkheid bestond het transport uit te stellen voor beraad en nader overleg. Van die mogelijkheid heeft klager echter geen gebruik gemaakt.

Op grond van dit alles kan dan ook geen sprake zijn van een onzorgvuldig en partijdig handelen van de notaris. Ook anderszins is hiervan niet gebleken, zodat de klacht ongegrond moet worden bevonden.

7. De beslissing.

De kamer van toezicht,

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, Th.H.M. Fickers, leden, M. Scherphof en J.C.M. Roelen-Nuijten, plaatsvervangend leden, op 28 september 2005, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--

Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam (Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, t.a.v. kamer 17A)