

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 15/2005

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

beslissing op het door [naam], wonende te [plaatsnaam], ingestelde verzet tegen de beslissing van de voorzitter van de kamer van toezicht van 7 november 2005, gegeven op haar klacht tegen kandidaat-notaris mevr. [naam], als zodanig werkzaam ten kantore van de notarissen [naam] en [naam] te [plaatsnaam].

I. De kwestie.

Bij brief van 3 oktober 2005, ingekomen bij de kamer op 6 oktober 2005, heeft [naam], verder te noemen klaagster, een klacht ingediend tegen de hiervoor genoemde kandidaat-notaris.

Klaagster verwijt daarbij de kandidaat-notaris dat zij na het passeren op 30 september 2005 van de leveringakte ter zake de door klaagster verkochte woning, op verzoek van de koper en zonder enig overleg met haar, de koopsom gedurende 4 dagen na het passeren van de akte onder zich heeft gehouden op grond van door die koper geclaimde kosten voor het verwijderen uit die woning van roerende bureaus en boekenplanken.

Ter onderbouwing van haar klacht heeft klaagster aangevoerd dat de koper bij de inspectie van de woning kort voor het passeren van de leveringsakte zich aanvankelijk op het standpunt heeft gesteld dat op kosten van klaagster de daarin zich bevindende spijkervaste bureaus en boekenplanken moesten worden verwijderd.

Klaagster heeft verder betoogd dat de koper, nadat klaagster had te kennen gegeven zich hiermee niet te kunnen verenigen en in dat geval niet te willen meewerken aan de levering van de woning, alsnog heeft ingestemd met de levering van de woning zonder genoemde voorwaarde, waarna het passeren van de akte ten overstaan van de kandidaat-notaris heeft plaatsgevonden.

Klaagster heeft vervolgens gesteld, dat de kandidaat-notaris de volledige koopsom ad € 315.625,29 tot maandagmiddag 3 oktober 2005 in depot heeft gehouden om daarop alsnog de kosten voor het verwijderen van de hiervoor genoemde zaken (ten gunste van de koper) in mindering te brengen en dat zij eerst na veel pressie van de zijde klaagster die koopsom, zonder kosten en rente, aan haar heeft overgemaakt.

2. De kandidaat-notaris is in de gelegenheid gesteld op deze klacht te reageren, van welke gelegenheid zij bij brief van 14 oktober 2005, met producties, gebruik heeft gemaakt.

De kandidaat-notaris heeft daarbij, met verwijzing naar die producties, als verweer het volgende aangevoerd.

- Nadat ten overstaan van haar de levering van de woning van klaagster aan de koper daarvan op 30 september 2005 had plaatsgevonden en zij nog diezelfde dag de stukken ter vereiste inschrijving naar het kadaster in Amsterdam had toegezonden, werd zij op maandag 3 oktober om 10.10 uur geconfronteerd met het telefonisch verzoek van de makelaar van de koper om een bedrag van € 1.500,-- in depot te houden wegens vermeende onregelmatigheden bij de oplevering.
- Zij heeft daarop meegedeeld dat zij daartoe niet eenzijdig kon overgaan, omdat zij daarvoor diende te beschikken over een door beide partijen ondertekend verzoek, waarop de makelaar heeft toegezegd daarop terug te zullen komen.
- Omdat verdere berichten uitbleven heeft zij rond 12.00 uur de makelaar van klaagster telefonisch getracht te bereiken om van deze de stand van zaken met betrekking tot het depotverzoek te vernemen.
- Vervolgens heeft zij rond 13.30 uur telefonisch contact gehad met klaagster, waarbij deze het rekeningnummer heeft doorgegeven waarop de koopsom kon worden overgemaakt en waarbij zij klaagster op de hoogte heeft gebracht van het depotverzoek van de zijde van koper en aan haar heeft uitgelegd dat dit verzoek was voorgelegd aan haar makelaar, wiens reactie werd afgewacht.
- Klaagster heeft hierop meegedeeld dat zij niet akkoord ging met het in depot houden van een bedrag van € 1.500,--.
- Na binnenkomst van de ontvangstbevestiging van het kadaster te Amsterdam en nadat de narecherche had plaatsgevonden, is om 15.30 uur de koopsom aan klaagster telefonisch overgeboekt op het door haar opgegeven rekeningnummer.

De kandidaat-notaris stelt zich op grond van deze door haar gegeven chronologische opsomming van de plaatsgehad hebbende gebeurtenissen op het standpunt dat de uitbetaling aan klaagster van het haar toekomende bedrag geheel volgens de beroeps- en gedragsregels en overeenkomstig artikel 4 van de door klaagster ondertekende koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

3. In het ter zake van de klacht op de voet van artikel 99, lid 2 van de Wet op het notarisambt gehouden summiere onderzoek heeft de voorzitter van de kamer aanleiding gevonden op de klacht terstond en zonder horen van partijen te beslissen, waarbij de klacht als zijnde kennelijk ongegrond is afgewezen.

In die beslissing van 7 november 2005 heeft de voorzitter daartoe overwogen:

- dat op grond van hetgeen uit de klachtstukken naar voren is gekomen moet worden vastgesteld dat tussen het passeren van de leveringsakte op 30 september 2005 en de uitbetaling aan klaagster van de koopsom op 3 oktober een tweetal dagen hebben gelegen;
- dat dit, anders dan klaagster kennelijk veronderstelt, niet was te wijten aan het verzoek namens de koper om een bedrag van de koopsom in depot te houden vanwege vermeende onregelmatigheden bij de oplevering van de woning, maar geheel en uitsluitend aan de omstandigheid dat het transport van de woning op een vrijdag, dus direct voor het weekend heeft plaatsgevonden.

- dat overigens de kandidaat-notaris gegeven de eenzijdigheid van het depotverzoek van de koper daaraan geheel voorbij moest en ook is gegaan;
 - dat de kandidaat-notaris daardoor eerst op de eerstvolgende werkdag na het weekend en dus op 3 oktober 2005, tot uitbetaling van de koopsom aan klaagster kon overgaan, dit nadat de inschrijving van de leveringsakte in het kadaster had plaatsgevonden en zij middels de zogenaamde vereiste narecherche zekerheid had verkregen dat met betrekking tot de woning geen daarop belastende feiten, zoals beslagen en hypotheekrechten, waren ingeschreven.
 - dat voor klaagster dit ook duidelijk kon zijn bij zorgvuldige lezing van artikel 4 van de koopovereenkomst, aangezien daarin als toelichting is opgenomen dat die narecherche doorgaans kan plaatsvinden op de eerste werkdag ná de eigendomsoverdracht.
- Dat deze omstandigheden ertoe leiden dat de klacht een deugdelijke feitelijke grondslag mist.

De beslissing van de voorzitter is aan klaagster bij brief van 8 november 2005 toegezonden.

II. Het verzet.

Klaagster heeft bij brief van 9 november 2005, ingekomen op 11 november 2005, en derhalve tijdig tegen voormelde beslissing het rechtsmiddel van verzet ingesteld.

Klaagster, daarbij vertegenwoordigd door haar echtgenoot [naam], en de kandidaat-notaris zijn ter zitting van 13 september 2006 door de kamer op het verzet gehoord.

Als grond voor dit verzet voert klaagster aan zich volstrekt niet te kunnen verenigen met de (in eerste aanleg) ingenomen standpunten van de kandidaat-notaris.

Zo voert klaagster aan dat zij op 3 oktober 2005 om 13.18 uur het initiatief heeft genomen voor het contact met het notariskantoor vanwege het nog niet ontvangen hebben van de koopsom en dat daarbij nimmer is gesproken over het eenzijdig in depot houden van een bedrag van € 1500,- wegens vermeende onregelmatigheden bij de oplevering en evenmin over een te verrichten narecherche.

Klaagster betoogt dat zij de inhoud en strekking van dit gesprek middels getuigen kan staven.

Verder voert zij aan dat haar echtgenoot de kandidaat-notaris vervolgens op die dag om 15.20 uur heeft gebeld en haar daarbij te verstaan gegeven dat de koopsom met de grootste spoed moest worden overgemaakt, hetgeen na veel tegensputteren uiteindelijk is gebeurd.

Daarnaast stelt klaagster dat de koper en zijn makelaar tijdens de oplevering en de inspectie van de woning alsnog akkoord zijn gegaan met levering van die woning in de staat waarin deze zich bevond, zodat het transport ook heeft kunnen plaatsvinden en dat het niet aangaat dat die makelaar achteraf aan de notaris melding maakt van onregelmatigheden bij die oplevering, waarna de kandidaat-notaris heeft gehandeld zoals haar thans wordt verweten.

Tenslotte betoogt klaagster dat artikel 4 van de koopovereenkomst geen betrekking heeft op onregelmatigheden bij de oplevering en dat de daarin bedoelde verklaring als genoemd in artikel 10 van de overeenkomst reeds geruime tijd voor het transport waren gecontroleerd en als bijlage bij het koopcontract waren gevoegd.

Naar de mening klaagster waren er geen verdenkingen en kon aanvullend recherchewerk achterwege blijven.

III. De beoordeling en de gronden daarvoor.

Naar het oordeel van de kamer kan het onderzoek in het onderhavige verzet niet leiden tot vaststelling van andere feiten en tot andere beschouwingen en gevolgtrekkingen dan die verwoord in de beslissing van de voorzitter.

Met de voorzitter van de kamer moet immers worden vastgesteld dat tussen het tijdstip van het passeren van de leveringsakte en de doorbetaling van de koopsom aan klaagster een tweetal dagen hebben gelegen en dat de oorzaak daarvan was gelegen in de omstandigheid dat het passeren van de akte plaatsvond op vrijdag 30 september 2005, dus daags voor het weekend.

De voor de levering vereiste kadastrale inschrijving van de akte en de door notaris te verrichten narecherche, welke verrichtingen door de notaris in het rechtsverkeer van registergoederen dienen plaats te vinden alvorens tot doorbetaling van de koopsom kan worden overgegaan en die, naar bestendig gebruik plegen plaats te vinden de eerste werkdag na de dag van het passeren van de leveringsakte, kon daarmee eerst op maandag 3 oktober 2005 plaatsvinden.

Met haar klacht (en het vervolgens ingediende verzetschrift) miskent klaagster de rol van de notaris in dat rechtsverkeer, dan wel geeft zij daarmee blijk van die rol onvoldoende op de hoogte te zijn.

Die rol van de notaris behelst immers onder meer dat hij er enerzijds voor dient te waken dat de bij de levering van een registergoed ten titel van koop de overeengekomen koopsom ook feitelijk ten behoeve de verkoper wordt voldaan (door storting onder hem van die koopsom) en anderzijds dat het aan de koper te leveren registergoed vrij is van o.a. hypotheekrechten, beslagen of andere aanspraken (tenzij de koper en verkoper daaromtrent anders zijn overeengekomen).

De notaris dient de openbare (kadastrale) registers op zodanige wijze en tijdstippen te raadplegen dat de koper de onbelaste eigendom van het registergoed verkrijgt.

Het moge zijn, zoals klaagster aanvoert, dat bij de voorbereiding van de akte door de notaris ten aanzien van het registergoed reeds kadastraal onderzoek was verricht en van dergelijke aanspraken of beslagen niet was gebleken, dit laat onverlet de mogelijkheid dat nadien alsnog dergelijke aanspraken kunnen worden ingeschreven, hetgeen

een controle door de notaris of die mogelijkheid zich heeft voorgedaan, de zogeheten narecherche, noodzakelijk maakt. Eerst nadat daarbij is gebleken dat geen sprake is van dergelijke aanspraken, kan de notaris de onder hem gestorte koopsom aan de verkoper vrijgeven.

Zoals in de beslissing van de voorzitter is uiteengezet was de kadastrale inschrijving van de akte en die narecherche eerst mogelijk op maandag 3 oktober 2005 en kon de notaris dan ook eerst toen tot doorbetaling van de koopsom aan klaagster overgaan.

De voorzitter van de kamer heeft in zijn beslissing terecht gewezen op de omstandigheid dat dit bij zorgvuldige lezing van artikel 4 van de koopovereenkomst ook voor klaagster bekend had kunnen zijn.

Dat de doorbetaling van de koopsom aan klaagster uitsluitend en onnodig door de kandidaat-notaris is vertraagd, omdat na het passeren van de leveringsakte door de koper alsnog kosten zijn geclaimd en een daarmee verband houdend depotverzoek is gedaan, is niet gebleken, noch door klaagster aannemelijk gemaakt.

In dat verband heeft klaagster ter zitting nog doen stellen dat zij blijkens de bestreden beslissing van de voorzitter, anders dan de kandidaat-notaris, niet op haar woord wordt geloofd en voorts dat de kandidaat-notaris niet krachtig genoeg tegen de koper is opgetreden.

Wat betreft dit laatste is naar het oordeel van de kamer echter in voldoende mate gebleken dat de kandidaat-notaris adequaat heeft gehandeld door het verzoek van de koper om een bedrag van € 1500,-- in depot te houden af te wijzen zodra haar bleek dat daarvoor geen instemming van klaagster viel te verkrijgen.

Ten aanzien van haar als hiervoor nog ter zitting aangevoerde grief tegen de beslissing van de voorzitter is de kamer niet duidelijk geworden waar klaagster exact op doelt. Voor zover dit zou betreffen haar van de kandidaat-notaris afwijkende lezing over de plaatsgehad hebbende telefonische contacten, zou daaruit hooguit kunnen worden afgeleid dat de communicatie tussen hen beiden niet vlekkeloos en kennelijk in ieder geval voor klaagster onvoldoende duidelijk is verlopen. Dat hiervan echter de kandidaat-notaris een verwijt treft is echter niet gebleken, noch voldoende aannemelijk geworden.

Slotsom van dit alles is, dat niet of onvoldoende is komen vast te staan, dat de kandidaat-notaris jegens klaagster in enig opzicht is tekort geschoten, hetgeen ertoe leidt dat het door haar ingestelde verzet ongegrond moet worden verklaard.

IV. De beslissing.

De kamer van toezicht

verklaart het verzet tegen de beslissing van de voorzitter van 7 november 2005 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven op 22 september 2006 door mrs. J.P. Leijten, plaatsvervangend voorzitter, C.Wallis, H. Quispel, Th.G.M. de Kort en Th.H.M. Fickers, allen leden, in tegenwoordigheid van A.C.L.,M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--