

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 3/2006

notarissen **Kamer van toezicht over de**
rissen **en kandidaat-nota-**
te Roermond

Nummer: KL 3/2006

BESLISSING

van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen
te Roermond in de zaak van:

Huis & Land Vastgoedmaatschappij B.V.,
gevestigd te Heythuysen, Caluna 6,
hierna te noemen de klaagster;

tegen:

notaris mr. Y,

**gevestigd te A,
hierna te noemen de notaris.**

De inhoud van het procesdossier

De kamer doet mede recht op de volgende processtukken:

- de schriftelijke klacht van mr. J.F.P.M. van Helvoort, raadsman van de klagster van 20 januari 2006 met tien bijlagen;
- de schriftelijke reactie van de notaris van 6 februari 2006;
- de brief van mr. Van Helvoort voornoemd van 13 maart 2006;
- de brief van de notaris van 31 maart 2006.

De openbare behandeling

De kamer heeft de klacht op 10 mei 2006 in het openbaar behandeld. Bij die behandeling zijn de raadsman van klagster, mr. J.F.P.M. van Helvoort, en de notaris verschenen. De kamer heeft hen in elkaars tegenwoordigheid gehoord.

feiten

De vaststaande

De kamer gaat uit van de volgende, tussen partijen vaststaande feiten.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid P & S Vastgoed B.V. heeft de vijf appartementen van het appartementencomplex aan de G.straat [] te V. op 8 april 2004 (3 appartementen), 10 juni 2004 en 12 augustus 2004 in eigendom overgedragen aan de kopers van de (rechten op de) appartementen.

Omdat tijdens de eigendomsoverdracht bleek dat de appartementen nog niet afgebouwd en nog niet voor bewoning gereed waren, is van de koopprijs een bedrag van € 10.000,00 per appartement bij de notaris in depot gehouden tot zekerheid voor de nakoming van de contractuele verplichting van de verkoper tot afbouw van de appartementen.

Afbouw van de appartementen heeft niet plaatsgevonden.

Op 29 oktober 2004 werd op verzoek van Flexipool B.V. door de deurwaarder derdenbeslag gelegd onder de notaris op alle gelden die de notaris onder zich had op grond van een rechtsverhouding met P & S Vastgoed B.V.

Op 9 december 2004 werd op verzoek van de klagster door de deurwaarder derdenbeslag gelegd onder de notaris op alle gelden die de notaris onder zich had op grond van een rechtsverhouding met de heer G.J.A. P.

Op 10 december 2004 heeft de notaris een zogenaamde verklaring derdenbeslag opgemaakt en ondertekend en daarin vermeld dat “aan de schuldenaar (G.J.A. P., toevoeging kamer) depotgelden inzake oplevering appartementen G.straat [] V. t.b.v. kopers appartementen ten bedrage van

€ 50.000,00 verschuldigd zijn.”

Op 3 februari 2005 werd op verzoek van vijf kopers van de appartementen aan de G.straat [] te V. door de deurwaarder derdenbeslag gelegd onder de notaris op alle gelden die de notaris onder zich had op grond van een rechtsverhouding met P & S Vastgoed B.V..

Op 10 februari 2005 werd op verzoek van de klagster door de deurwaarder derdenbeslag gelegd onder de notaris op

alle gelden die de notaris onder zich had op grond van een rechtsverhouding met P & S Vastgoed B.V.

Op 10 februari 2005 heeft de notaris een zogenaamde verklaring derdenbeslag opgemaakt en ondertekend en daarin vermeld dat “aan de schuldenaar (P & S Vastgoed B.V.. toevoeging kamer) depotgelden inzake oplevering appartementen G.straat [] V. t.b.v. kopers appartementen ten bedrage van € 50.000,00 verschuldigd zijn.”

Op 15 juni 2005 heeft de rechtbank Roermond een verstekvonnis gewezen tussen een zestal eisers (van wie de eisers sub 1 t/m 5 de hiervoor genoemde vijf kopers van de appartementen aan de G.straat [] te V. zijn) en de gedaagde P & S Vastgoed B.V.. Bij dat vonnis heeft de rechtbank onder meer voor recht verklaard dat de tussen eisers sub 1 tot en met 5 met de gedaagde gesloten koopovereenkomsten van 16 januari 2004, 21 april 2004, 29 juli 2004, 16 januari 2004 en 15 december 2003 partieel zijn ontbonden voor zover de verplichting van eisers sub 1 tot en met 5 tot betaling van de koopsom een bedrag van € 129.500,00, € 125.000,00, € 128.000,00, € 129.000,00 en

€ 159.000,00 te boven gaat en dat gedaagde geen aanspraak meer kan maken op het door eisers sub 1 tot en met 5 ieder in depot gelaten bedrag van

€ 10.000,00 op de derdengeldrekening van [] Notarissen en dat deze bedragen aan eisers sub 1 tot en met 5 toebehoren.

Bij faxbericht van 21 juni 2005 heeft de notaris alle beslagleggende deurwaarders in kennis gesteld van dat vonnis, waaronder de deurwaarder die ten behoeve van klagster beslag had gelegd. Op dat faxbericht is noch van een deurwaarder noch van een partij een reactie gevolgd. Vervolgens heeft de notaris op 27 juni 2005 de depotgelden uitbetaald aan de kopers van de appartementen.

klacht

De inhoud van de

De klacht houdt - zakelijk weergegeven - in dat de notaris heeft gehandeld in strijd met de bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met de eer en het aanzien van het notarisambt door gelden, waarop beslag was gelegd, ondanks dat beslag te betalen aan anderen dan de beslaglegger. In het maatschappelijk verkeer mag ervan worden uitgegaan dat zeker een notaris zich strikt houdt aan de wettelijke bepalingen. De positie van een notaris in het rechtsverkeer is dermate centraal, dat de justitiabelen er op mogen vertrouwen dat door de notaris de regels binnen het rechtsverkeer strikt worden aangehouden en gehandhaafd.

De notaris heeft zonder voorbehoud verklaard dat hij gelden voor P & S Vastgoed B.V. onder zich had. De depotgelden werden gehouden voor en behoorden toe aan P & S Vastgoed B.V., doch mochten eerst worden uitbetaald aan die vennootschap nadat de afbouwwerkzaamheden waren verricht. De notaris hield en blijft houden voor de gearresteerde en de kopers krijgen ten hoogste een concurrente aanspraak naast de beslagleggers. Door het beslag waren de gelden geblokkeerd en de notaris had niet buiten dat beslag om aan derden mogen uitbetalen.

notaris

Het standpunt van de

Uit het vonnis van de rechtbank Roermond van 15 juni 2005 blijkt dat de rechtbank de oorspronkelijk gesloten koopovereenkomsten heeft gewijzigd in die zin dat de koopprijs van elk appartement is verminderd met € 10.000,00 en dat de depotgelden door de kopers onverschuldigd waren gestort. Tevens bleek dat die gelden niet toebehoorden aan P & S Vastgoed B.V. omdat de met de kopers overeengekomen werkzaamheden aan de appartementen niet waren uitgevoerd.

Naar aanleiding van het vonnis van de rechtbank (dezelfde rechtbank die ook over een gerechtelijke rangregeling zou hebben moeten beslissen) is de notaris overgegaan tot uitbetaling van de depotgelden aan de vijf kopers op grond van het feit dat door wijziging van de koopovereenkomst en koopprijs de betreffende depotgelden nooit het vermogen van de kopers hebben verlaten en in ieder geval nooit hebben behoord tot het vermogen van P & S Vastgoed B.V.. In die zin hebben de gelegde derdenbeslagen ten laste van P & S Vastgoed B.V. niet gekleefd. Als er al een recht van P & S Vastgoed op de depotgelden is geweest, dan is dat een voorwaardelijk recht geweest: oplevering van de appartementen in de staat zoals met de vijf kopers bij de koop is overeengekomen. Die voorwaarde is in ieder geval nooit vervuld.

klacht

De beoordeling van de

De raadsman van de klaagster heeft op de zitting aangegeven dat de klacht alleen nog betreft de uitbetaling van gelden ten aanzien waarvan de notaris heeft verklaard dat hij deze ten behoeve van P & S Vastgoed B.V. onder zich had. De kamer zal zich tot dat onderdeel van de klacht beperken en overweegt daartoe als volgt.

De notaris vervult een belangrijke rol bij de financiële afwikkeling van transacties ten aanzien van registergoederen. Op het moment dat de akte van levering van een registergoed wordt ondertekend, moet het verschuldigde ten minste uit de macht van de koper zijn gebracht. In het verlengde daarvan is het de taak van de notaris erop toe te zien dat de verkoper ook daadwerkelijk de koopsom zal ontvangen. Gebruikelijk is dat de koopsom door of vanwege de koper vóór het passeren van de leveringsakte op de zogenaamde kwaliteitsrekening van de notaris is gestort, zodat de verkoper daarover kan beschikken nadat de overdracht op regelmatige wijze is voltooid.

Uit de stelling van de notaris in zijn brief van 6 februari 2006 dat ten tijde van de eigendomsoverdracht (bedoeld zal zijn het passeren van de leveringsakte) een gedeelte van de koopprijs (€ 10.000,00 per appartement) op zijn advies in depot is gehouden, leidt de kamer af dat het hiervoor omschreven gebruik ook in het onderhavige geval heeft plaatsgevonden. Dat betekent dat de koopsommen, die tussen de vijf kopers van de appartementen aan de G.straat [] te V. en P & S Vastgoed B.V. waren overeengekomen, bij het passeren van de leveringsakten uit de macht van die kopers waren en ten behoeve van P & S Vastgoed B.V. op de kwaliteitsrekening van de notaris waren gestort. Mede gelet op het feit dat de notaris in zijn verklaring derdenbeslag van 10 februari 2005 onder punt 4 geen bijzonderheden en/of voorwaarden heeft ingevuld en op het feit dat ook de vijf kopers van de appartementen op 3 februari 2005 op gelden die de notaris voor P & S Vastgoed B.V. onder zich had derdenbeslag hebben gelegd, is de kamer van oordeel dat de notaris op de momenten dat onder hem executoriaal derdenbeslag werd gelegd, een totaalbedrag van € 50.000,00 onder zich had ten behoeve van P & S Vastgoed B.V..

Er is hier sprake van een zogenaamd cumulatief derdenbeslag, waarbij alleen al gelet op de hoogte van de vordering van de klaagster ad € 60.324,73 niet bij voorbaat vaststond dat alle beslagleggers uit de door de notaris verschuldigde geldsommen konden worden voldaan. In een dergelijk geval is in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering een regeling getroffen hoe dan gehandeld moet worden. De deurwaarder die het oudste beslag heeft gelegd of - als deze de executie niet voortzet - de deurwaarder die het opvolgend beslag heeft gelegd, is bevoegd om het beslagene van de derde voor en ten behoeve van de gezamenlijke beslagleggers te innen. Als de betreffende deurwaarder met de beslagleggers over de verdeling geen overeenstemming kan bereiken dan zal de verdeling moeten plaatsvinden aan de hand van een rangregeling, die wordt opgemaakt door een door de voorzieningenrechter benoemde rechter-commissaris.

Door het totaalbedrag van € 50.000,00 uit te betalen aan de kopers heeft de notaris in strijd gehandeld met de bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. De notaris kan zich in dit geval niet met succes beroepen op het verstek-

vonnis van 15 juni 2005 van de rechtbank Roermond, dat slechts gelding heeft tussen de daarin genoemde partijen. Bij het hier aan de orde zijnde cumulatief derdenbeslag waren immers meerdere schuldeisers betrokken, die onderling in beginsel een gelijk recht hebben om naar evenredigheid van hun vordering uit de beslagen gelden te worden voldaan (paritas creditorum). Handelen in strijd met de wet betaamt een behoorlijk notaris niet. De burger vertrouwt erop dat juist de notaris zich aan de wet houdt. Doet de notaris dat niet dan wordt dat vertrouwen geschonden. De kamer is van oordeel dat de klacht gegrond is.

De kamer is van oordeel dat dit handelen van de notaris dusdanig verwijtbaar is dat een tuchtmaatregel op zijn plaats is. De op te leggen maatregel acht de kamer in overeenstemming met de aard en de ernst van het handelen van de notaris.

De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan de notaris de tuchtmaatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. E.J.M. Boogaard-Derix, voorzitter, Th.P.M. Pluymaekers, R.T.J.M. Hetterschijt, M.H.G.A. Verlinden en J.J.G.M. Kuijpers, bijgestaan door L.G.H. Cox, secretaris, en op 16 juni 2006 in het openbaar uitgesproken door de voorzitter in tegenwoordigheid van de secretaris.