

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 4/2006

nummer: 4/2006
uitspraak: 12 juni 2006.

B E S L I S S I N G

van de kamer van toezicht over

de notarissen en kandidaat-notarissen te Roermond

Door de voorzitter van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Roermond is op basis van artikel 96 lid 2 van de Wet op het notarisambt een onderzoek gelast naar aanleiding van een klacht van het Bureau Financieel Toezicht (verder: BFT) jegens

mr. X,
oud-notaris,
destijds gevestigd te Venlo,

en

mr. Y,
notaris,

gevestigd te Venlo

van welk onderzoek een proces-verbaal is opgemaakt. De resultaten daarvan zijn vervolgens door de voorzitter overeenkomstig het bepaalde in artikel 96, zesde lid van de Wet op het notarisambt voorgelegd aan de kamer van toezicht.

De behandeling door de kamer van toezicht is bepaald op 10 april 2006. Bij schrijven van 6 maart 2006 zijn mr. X en mr. Y in kennis gesteld van de datum van behandeling en uitgenodigd bij de behandeling aanwezig te zijn.

Op 10 april 2006 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. De secretaris heeft van de inhoud daarvan aantekening gehouden.

Bij deze behandeling zijn verschenen:

- mr. J.J. X en mr. R.J.H.M. Y, beiden bijgestaan door mr. Ph.N.M. Creijghton, advocaat te Amsterdam;
- het BFT in de persoon van drs. M.J.V. Freijssen RA, vergezeld van D.S. Kolkman en F.J. Winkel.

Het onderzoek en het verdere verloop van de procedure

Het BFT heeft zich bij brief van 6 december 2004 gericht tot de voorzitter van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Roermond (verder: de kamer) met de mededeling dat zij op grond van haar toezichthoudende taak op een zaak was gestuit van (destijds kandidaat-)notaris R.J.H.M. Y en (inmiddels oud-)notaris mr. J.J. X, beiden gevestigd te Venlo (verder afzonderlijk: mr. Y en mr. X; gezamenlijk: de notarissen) waaromtrent vragen waren gerezen. Het BFT heeft verzocht om een onderzoek in te stellen teneinde antwoorden te verkrijgen op de openstaande vragen met betrekking tot de betreffende kwestie (leveringen van een onroerende zaak en de afwikkeling daarvan).

Naar aanleiding van dat verzoek heeft de voorzitter van de kamer op basis van artikel 96 lid 2 van de Wet op het notarisambt (verder: Wna) een onderzoek gelast en de uitvoering van het onderzoek overgedragen aan de plaatsvervangend voorzitter van de kamer, mr. L.A. Gruiters.

Door mr. Gruiters en mr. L.G.H. Cox, secretaris van de kamer, is vervolgens een onderzoek ingesteld bij (het kantoor van) mr. Y. Het onderzoek heeft plaatsgevonden op 21 januari 2005. Van dit onderzoek is proces-verbaal opgemaakt.

Aan mr. Y is een concept van dat proces-verbaal toegezonden en door hem is gebruik gemaakt van de mogelijkheid op het concept te reageren. Vervolgens is het proces-verbaal - met de op- en aanmerkingen van mr. Y en andere bijlagen - op 25 februari 2005 toegezonden aan de voorzitter van de kamer, die het proces-verbaal vervolgens bij brief van 1 maart 2005 heeft toegezonden aan mr. Y en aan het FBT met het verzoek aan te geven tot welke conclusie het proces-verbaal haar (FBT) aanleiding geeft.

Bij schrijven van 11 april 2005 heeft het FBT gereageerd op het proces-verbaal, haar conclusies weergegeven en aanvullende vragen geformuleerd. Naar aanleiding daarvan

heeft de voorzitter van de kamer bij brief van 18 april 2005 mr. Gruiters verzocht een aanvullend onderzoek in te stellen.

Bij schrijven van 2 mei 2005 heeft mr. Gruiters de vragen schriftelijk aan mr. Y voorgelegd. Mr. Y heeft op 11 juli 2005 schriftelijk gereageerd. Het schrijven van mr. Gruiters en de reactie (met bijlagen) van mr. Y zijn op 2 september 2005 toegezonden aan het FBT met het verzoek om, indien het BFT (nog) klachten heeft ten aanzien van gedraging(en) van mr. Y, die klacht(en) schriftelijk en gemotiveerd weer te geven.

Bij schrijven van 3 november 2005 heeft het FBT aangegeven tegen welke gedragingen van (oud) notaris X en (kandidaat) notaris Y zij een klacht indient. Mr. Gruiters heeft mr. Y op 21 november 2005 verzocht om een aantal ontbrekende bescheiden, welke bescheiden bij schrijven van 29 november 2005 door mr. Y alsnog ter beschikking zijn gesteld. Op 5 december 2005 is een kopie van de brief van het BFT van 3 november 2005 aan mr. Y en aan mr. X toegezonden met het verzoek om daarop te reageren. Van deze gelegenheid is op 3 februari 2006 gebruik gemaakt door de raadsman van de notarissen.

Op 6 februari 2006 heeft mr. Gruiters aan de voorzitter van de kamer bericht dat het onderzoek is voltooid en heeft hij het dossier overgedragen.

Bij schrijven van 17 februari 2006 heeft de voorzitter van de kamer aan het BFT te kennen gegeven dat het onderzoek van mr. Gruiters haar aanleiding heeft gegeven om de zaak voor te leggen aan de kamer van toezicht teneinde haar als klacht te behandelen.

Het geschil en het oordeel van de kamer daarover.

Kern van het onderzoek is de vraag of door de notarissen is gehandeld in strijd met de tuchtnorm van artikel 98, eerste lid, Wna.

Het BFT heeft zich op het standpunt gesteld dat deze vraag, op grond van dertien door haar geformuleerde klachten bevestigend beantwoord dient te worden. De notarissen hebben zich tegen de klachten verweerd. De kamer zal de respectievelijke klachten en het verweer daartegen achtereenvolgens bespreken, waarna een recapitulatie zal volgen.

Daar waar gesproken wordt over “notarissen” wordt daarmee zowel mr. X (die destijds als notaris is opgetreden) als mr. Y (die de werkzaamheden als kandidaat-notaris heeft verricht/voorbereid) bedoeld. Verder is mr. Y opgetreden als gevolmachtigde van mr. Mattheussens in diens hoedanigheid van curator van D Freight Group (en vanuit die hoedanigheid als verondersteld bestuurder van Polisol BV).

De klachten I tot en met IX zien op de transactie die heeft geleid tot de verleden akte van 28 november 2000 en de klachten X tot en met XIII op de transactie die heeft geleid tot de verleden akte van 19 maart 2001.

Klacht I:

De notarissen hebben het bestaan en met name de omvang van een volmachtverlening aan mr. Schreurs door Polisol BV en/of mr. Mattheussens en/of de heer V. tot het opdracht geven aan de notaris (tot uitvoering van de gehele tweede vaststellingsovereen-

komst van 20/21 november 2000, op de wijze zoals deze is geschied) bij de opdracht-aanvaarding onvoldoende expliciet onderzocht.

Door het BFT is aangevoerd dat uit de stukken niet blijkt dat mr. Mattheussens (als curator van de failliete moeder van Polisol BV, daargelaten zijn (on)bevoegdheid om Polisol BV te vertegenwoordigen) direct dan wel indirect (middels een volmacht aan mr. Schreurs) opdracht heeft gegeven aan de notaris om de koopsom van de aan Polisol BV in eigendom toebehorende onroerende zaak te storten op een derdengeldrekening van Zanders & Eikendal. Nu door mr. Mattheussens slechts een volmacht was verleend voor het transport van de onroerende zaak (en dus niet de uitvoering van de gehele (tweede) overeenkomst, waaronder de betaling aan een ander dan Polisol BV als eigenaar) heeft de notaris volgens het BFT het risico genomen dat hij gelden onverschuldigd heeft betaald.

Deze klacht is naar het oordeel van de kamer ongegrond. Er is, zo blijkt uit de stukken, aanvankelijk opdracht gegeven tot het voorbereiden van de transactie door mr. Schreurs. Dat een notaris vervolgens een aanvang maakt met de voorbereidingen is geenszins ongebruikelijk. Vervolgens is door mr. Mattheussens een schriftelijke volmacht aan mr. Y gegeven teneinde namens hem op te treden bij de overdracht van de onroerende zaak. Het is weliswaar juist dat die volmacht alleen de levering van de onroerende zaak noemt en niet op de betaling van de gelden aan een ander dan aan de eigenaar van de onroerende zaak (Polisol BV), maar naar het oordeel van de kamer was een schriftelijke volmacht voor die betaling, gegeven de omstandigheden, ook niet vereist. Mr. Mattheussens had immers de overeenkomst, waarin was opgenomen dat aan de derdengeldrekening van het kantoor van mr. Schreurs betaald zou worden, ondertekend en bovendien was door hem de goedkeuring van die overeenkomst (en daarmee ook de toestemming om die overeenkomst aldus uit te voeren) door de rechter-commissaris in het faillissement van D Freight Group (de moeder van Polisol BV) aan de notaris ter hand gesteld. Tezamen met de schriftelijke volmacht ten behoeve van de uitvoering van een deel van diezelfde overeenkomst (uit zowel de overeenkomst als uit de volmacht blijkt dat mr. Mattheussens, kort gezegd, optrad als curator van het failliete D Freight Group én - vanuit die hoedanigheid - als bestuurder van Polisol BV) konden en mochten de notarissen er van uitgaan dat zij ook voor de uitvoering van het resterende deel van die overeenkomst (waarvoor geen schriftelijke volmacht vereist was) gemachtigd waren. Dit geldt temeer nu ten aanzien van de uitvoering van het resterende deel van de overeenkomst op geen enkele wijze een voorbehoud of een uitzondering is gemaakt door mr. Mattheussens.

Klacht II

De notarissen hebben zich onvoldoende vergewist van de (on)bevoegdheid van een in een voor hem verleden akte optredende vertegenwoordiger van een der partijen, zijnde mr. Mattheussens.

Uit de wet, jurisprudentie en literatuur volgt, en daarmee staat vast, dat mr. Mattheussens als curator van het failliete D Freight Group BV (bestuurster van Polisol BV) niet bevoegd was op te treden als bestuurder van (het niet failliete) Polisol BV. Daarmee staat naar het oordeel van de kamer tevens vast dat mr. Y, aan wie door mr. Mattheussens namens Polisol BV een volmacht was verleend om uitvoering te geven aan de overeenkomst, bij de leveringsakte is opgetreden als onbevoegd gevolmachtigde van Polisol BV.

Door de notarissen is aangevoerd dat er onderzoek is verricht naar de bevoegdheid van mr. Mattheussens om Polisol BV te vertegenwoordigen in die zin, dat uit het uittreksel uit het Handelsregister bleek dat D Freight Group BV de enig zelfstandig bevoegd bestuurder was en dat in het uittreksel uit het Handelsregister met betrekking tot D Freight Group BV stond vermeld: "De bevoegdheid is komen te vervallen: de curator vertegenwoordigt de rechtspersoon in en buiten rechte.". Daarenboven, aldus de notarissen, heeft de rechter-commissaris in het faillissement van D Freight Group BV, toestemming verleend voor de overeenkomst. Volgens de notarissen heeft niemand van alle betrokkenen, waaronder advocaten en (een) rechter(s), vraagtekens geplaatst bij de bevoegdheid van mr. Mattheussens.

Dit verweer kan de notarissen naar het oordeel van de kamer niet baten. Op grond van zijn taak heeft een notaris een geheel eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van kwesties als de onderhavige. Een notaris dient dan ook niet af te gaan op het standpunt van derden, maar op zijn eigen kennis en wetenschap (onder meer door het bijhouden van de vakliteratuur) en hij dient zonodig - zelfstandig - een onderzoek in te stellen. Dat de notarissen in het onderhavige geval hebben nagelaten zich van hun standpunt omtrent de vertegenwoordigingsbevoegdheid te vergewissen aan de hand van jurisprudentie en literatuur is naar het oordeel van de kamer, hoezeer de handelwijze - gezien het uitzonderlijke feitencomplex - van de notarissen invoelbaar is, verwijtbaar. De klacht van BFT is dan ook gegrond.

De kamer deelt echter niet het standpunt van BFT dat de notarissen reeds hadden moeten twifelen aan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van mr. Mattheussens op grond van het feit dat hij zich in de vaststellingsovereenkomst ook als privé-persoon heeft gevrijwaard en gezien zijn wens om geen enkele garantie (dus ook niet de garantie dat hij bevoegd was om de zaak over te dragen) in de akte op te nemen: het is immers regel, althans niet ongebruikelijk, dat curatoren zich (mede met het oog op hun beroepsaansprakelijkheidsverzekering) in de uitoefening van hun functie waar mogelijk trachten te vrijwaren voor eventuele aansprakelijkheden van derden.

In de toelichting ter zitting is door BFT nog aangevoerd dat niet gebleken is dat de notarissen stappen hebben ondernomen om de gemaakte fout te herstellen of adequaat af te handelen, hetgeen door het BFT wordt aangemerkt als een schending van de zorgplicht die een notaris heeft ten aanzien van de belanghebbenden heeft te betrachten.

De kamer deelt dit standpunt niet. Afgezien daarvan dat de kamer het niet onbegrijpelijk acht dat de notarissen, hangende de onderhavige procedure en mede gelet op de complexiteit van de zaak, vooralsnog geen stappen hebben ondernomen, is het de vraag of de notarissen, gezien de wettelijke bepalingen inzake bescherming tegen beschikkingsonbevoegdheid, de fout kunnen herstellen dan wel of het (uiteindelijk) aan de civiele rechter zal zijn om te oordelen over de eventuele gevolgen en herstel van de fout.

Klacht III:

De notarissen hebben een (onjuiste) verwijzing in de akte van 28 november 2000 naar een vaststellingsovereenkomst van juli 1999 opgenomen, dit terwijl is uitgegaan van de tweede vaststellingsovereenkomst van 20/21 november 2000.

Nu in de akte van 28 november 2000 slechts de vaststellingsovereenkomst van juli 1999 wordt vermeld, terwijl de akte (grotendeels) haar grondslag vindt in de vaststellingsovereenkomst van 20/21 november 2000, acht de kamer deze klacht gegrond. Dat een enkel onderdeel van laatstbedoelde overeenkomst een verwijzing bevat naar de eerste overeenkomst, dat de tweede overeenkomst (praktisch gezien) mogelijk moet worden beschouwd als een voortzetting van de eerste en dat in artikel 7 van de akte tenslotte wordt gesproken over "de overeenkomsten" die aan de levering ten grondslag liggen, doet aan het vorenstaande niets af.

Klacht IV:

De notarissen hebben geen dan wel zeer beperkt onderzoek gedaan naar de waarde in het economisch verkeer van het op 28 november 2000 verkochte onroerende goed.

Volgens BFT was de waarde van de onroerende zaak in het economisch verkeer op 28 november 2000 veel hoger dan de prijs van f. 520.000,= waarvoor de zaak aan V. als koper werd overgedragen en hadden de notarissen daar onderzoek naar moeten doen. BFT heeft ter onderbouwing van deze klacht onder meer aangevoerd dat de betreffende zaak kort na de levering op 28 november 2000 (in gedeelten) is overgedragen voor een totaalbedrag van f. 1.915.000,=.

Naar het oordeel van de kamer treft deze klacht geen doel.

De kamer verwijst daartoe vooreerst naar het taxatierapport van Troostwijk en naar de brief van de Belastingdienst van 21 oktober 1998. Uit eerstbedoeld stuk blijkt dat de waarde van de onroerende zaken f. 520.000,= beloopt, terwijl uit het tweede stuk blijkt dat de Belastingdienst met de verkoop van de zaken voor die prijs aan V. privé, zij het onder voorwaarden, kan instemmen.

Vervolgens blijkt uit de eerste door partijen gesloten vaststellingsovereenkomst dat alle betrokkenen (waaronder ook Polisol BV in de persoon van de heer VD.) zijn uitgegaan van een verkoopprijs van de onroerende zaak (waarvan een deel vervuild was) van f. 520.000,=. Deze prijs vond - zo begrijpt de kamer uit de stellingen en de stukken - afgezien van vorenbedoelde stukken haar grondslag tevens in het feit dat het de bedoeling van partijen was de naar alle waarschijnlijkheid als onrechtmatig te kenmerken transactie, waarbij de onroerende zaak in 1998 aan Polisol BV geleverd was (welke transactie, indien deze formeel ongedaan gemaakt had moeten worden, gezien het onrechtmatige karakter daarvan naar alle waarschijnlijkheid geleid zou hebben tot schadeplichtigheid van Polisol BV jegens de ondernemingen van V.) terug te draaien althans materieel gezien ongedaan te maken en de zaak weer in handen te brengen van V.. Door mr. Schreurs (als curator voor VIT Freight Service BV, Weys Logistics BV en Techno D Service BV, dochterondernemingen van D Freight Group BV en zusterondernemingen van Polisol BV) is bij schrijven van 14 januari 2000 weliswaar betoogd dat die verkoopprijs te laag zou zijn, maar nadat door partijen onderhandelingen zijn gevoerd heeft mr. Schreurs zijn aanvankelijke verweer tegen de koopprijs laten varen en alsnog ingestemd met de prijs onder de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de tweede vaststellingsovereenkomst.

Gezien vorenstaande aspecten, welke in onderling verband met elkaar beschouwd dienen te worden, is de kamer van oordeel dat er voor de notarissen geen aanleiding bestond te twijfelen aan de waarde van de onroerende zaak in relatie tot de koopprijs. Dat - nadien - is gebleken dat de totale verkoopprijs van de (in delen verkochte) onro-

rende zaak veel hoger was dan de koopprijs in november 2000 doet naar het oordeel van de kamer aan het vorenstaande niets af.

Ook de stelling van het BFT dat V. in november 2000 naast de koopprijs van f. 520.000,= nog een bedrag van f. 260.000,= heeft betaald om de onroerende zaak in zijn bezit te krijgen doet aan het vorenstaande niets af, nu de overeenkomst meerdere aspecten betrof dan uitsluitend de overdracht van de onroerende zaak.

De klacht is gezien het vorenstaande naar het oordeel van de kamer ongegrond.

Klacht V:

De notarissen hebben de ontvangen gelden niet aan Polisol BV of aan de (veronderstelde) gesubrogeerden betaald, maar aan een derdengeldrekening van een advocatenkantoor (welke bovendien afwijkt van de in de tweede vaststellingsovereenkomst (koopovereenkomst) genoemde rekening).

In de toelichting op deze klacht is door het FBT aangevoerd dat de beide door V. betaalde bedragen (f. 520.000,= en f. 260.000,=) zijn betaald aan de derdengeldrekening van mr. Schreurs en dat de zogenoemde boedelbijdrage voor Polisol BV ad f. 49.400,= niet aan Polisol BV is betaald, maar aan mr. Mattheussens.

Vooropgesteld dient te worden dat het aan de verkoper is om te bepalen aan wie en op welke rekening de notaris de koopsom van de verkochte zaak dient te storten. Uitgaande van de (achteraf onjuist gebleken) veronderstelling dat mr. Mattheussens bevoegd was om Polisol BV te vertegenwoordigen, stond het mr. Mattheussens dan ook vrij om aan te geven dat de koopsom van de door Polisol BV verkochte onroerende zaak niet aan Polisol BV zelf maar aan derden diende te worden voldaan. Van die mogelijkheid is in het onderhavige geval gebruik gemaakt: tussen mr. Schreurs als curator van de failliete zusterondernemingen van Polisol BV en mr. Mattheussens als verondersteld bevoegd vertegenwoordiger van Polisol BV is overeengekomen dat de koopsom, die V. diende te voldoen aan Polisol BV, zou worden betaald aan vorenbedoelde zusterondernemingen en ten behoeve daarvan zou worden gestort op de derdengeldrekening van mr. Schreurs als curator.

Door de notarissen is vervolgens ook uitvoering gegeven aan vorenbedoelde regeling tussen de beide curatoren. Dat de betaling van het geld uiteindelijk op een ander rekeningnummer is gestort dan het nummer dat in de overeenkomst staat vermeld doet naar het oordeel van de kamer aan het vorenstaande niets af, nu onweersproken vast staat dat ook die rekening een derdengeldrekening van het kantoor van mr. Schreurs betreft.

Het vorenstaande geldt evenzeer voor de betaling aan Polisol BV: in de overeenkomst is onder artikel 7 lid 4 bepaald dat “de door mr. Mattheussens q.q. dan wel Polisol uit hoofde van deze overeenkomst te ontvangen gelden (...) daadwerkelijk door hem (dienen) te zijn ontvangen”. Met “hem” kan naar het oordeel van de kamer slechts mr. Mattheussens in zijn hoedanigheid van verondersteld bestuurder van Polisol BV zijn bedoeld, zodat de zogenoemde boedelbijdrage voor Polisol BV op de derdengeldrekening van mr. Mattheussens gestort kon worden. Ook hier geldt overigens, zoals ook reeds ten aanzien van klacht I overwogen, dat er sprake is van een samenhang tussen de volmacht zoals die door mr. Mattheussens aan de notaris was verleend en de overeenkomst die uitgevoerd diende te worden.

Ter onderbouwing van de klacht is door het BFT verder gesteld dat er ten behoeve van Polisol BV geen nota van afrekening van de transactie is aangetroffen, hetgeen door de notarissen is erkend.

Gezien al het vorenstaande is deze klacht naar het oordeel van de kamer gegrond voor wat betreft het ontbreken van de nota van afrekening voor Polisol BV en voor het overige ongegrond.

Klacht VI:

De notarissen hebben in de akte van 28 november 2000 de koper kwijting verleend voor betaling van de koopsom, terwijl de daarop betrekking hebbende gelden op dat moment niet tot hun beschikking stonden.

Door het BFT is aangevoerd dat de koopsom op 28 november 2000 nog niet daadwerkelijk was ontvangen door de notarissen.

Deze klacht is naar het oordeel van de kamer gegrond. De notarissen hadden weliswaar voorafgaand aan het passeren van de akte de beschikking over een onvoorwaardelijke toezegging van de Fortis Bank dat de gelden waren overgemaakt op de derdengeldrekening van de notarissen, maar de notarissen hadden zich desondanks, alvorens daadwerkelijk over te gaan tot het doen passeren van de akte, ervan dienen te vergewissen dat de betreffende gelden ook daadwerkelijk waren bijgeschreven op die rekening, hetgeen niet het geval was.

Klacht VII:

De notarissen hebben gelden doorbetaald die zij nog niet hadden ontvangen.

Ook deze klacht is naar het oordeel van de kamer gegrond. Hoewel de gelden zijn ontvangen én doorbetaald op 30 november 2000, staat als niet dan wel niet genoegzaam gemotiveerd weersproken vast dat de notarissen, die op die dag nog niet de beschikking kunnen hebben gehad over het desbetreffende bankafschrift, zich onvoldoende hebben vergewist omtrent de daadwerkelijke ontvangst van de door hen door te betalen gelden. Hierbij heeft de kamer er nota van genomen dat onweersproken is gesteld dat de telefonische opdracht tot betaling door de notaris is gegeven op 30 november 2000 om 09.35 uur, terwijl het desbetreffende bankafschrift, uit welk afschrift de ontvangst van de gelden bleek, van diezelfde datum is.

Klacht VIII:

De notarissen hebben niet, op grond van artikel 46 Wna, de gehele geldelijke tegenprestatie voor de levering vermeld in de akte.

Door het BFT is gesteld dat het bedrag van f. 260.000,=, dat door V. naast de koopsom van f. 520.000,= is betaald, als geldelijke tegenprestatie voor de levering beschouwd dient te worden en dat het bedrag om die reden als zodanig in de akte vermeld had dienen te worden.

De kamer deelt deze stelling niet. Het is juist dat door V. naast de koopsom van f. 520.000,= een bedrag van f. 260.000,= is voldaan, maar dit bedrag is voldaan aan mr. Schreurs als curator (niet zijnde de verkoper van de onroerende zaak) voor de medewerking die deze diende te verlenen aan de doorhaling van het hypotheekrecht. Het

bedrag maakt aldus geen onderdeel uit van de koopsom van f. 520.000,= die V. diende te voldoen aan de verkoper van de onroerende zaak. Daar komt bij dat het bedrag van f. 260.000,= onder een voorwaarde is voldaan aan mr. Schreurs als curator en dat V. zich contractueel het recht heeft voorbehouden het bedrag terug te vorderen.

Op grond van het vorenstaande acht de kamer deze klacht ongegrond.

Klacht IX:

De notarissen hebben in de akte in artikel 7 enkele onjuistheden/slordigheden opgenomen.

Deze klacht is door de notarissen erkend. Naar het oordeel van de kamer is de klacht dan ook gegrond, zij het dat de onjuistheden/slordigheden op zichzelf genomen van dien aard zijn dat zij deze in beginsel niet klachtwaardig acht.

Klacht X:

De notarissen hebben bij de levering van het woonhuis aan de gemeente begin 2001 de koopsom niet of nauwelijks geverifieerd, ondanks de grote afwijking met de voorafgaande verkrijging eind 2000.

Ook deze klacht is naar het oordeel van de kamer gegrond. Door V. is het woonhuis (zijnde een deel van het door hem in november 2000 verworven onroerende goed) begin 2001 verkocht aan de gemeente Sint Anthonis. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris een signaalfunctie. In dat licht bezien had het naar het oordeel van de kamer op de weg van de notarissen gelegen in elk geval aan de gemeente als koper melding te maken van het grote verschil met de koopsom zoals die in november 2000 voor het geheel was betaald, zodat het prijsverschil onder ogen genomen had kunnen worden. Nu de notaris zulks heeft nagelaten is de klacht van BFT naar het oordeel van de kamer gegrond.

Dat de gemeente Sint Anthonis een professionele partij is die de locatie zeer goed kent doet naar het oordeel van de kamer aan de signaalfunctie van de notaris en daarmee aan het vorenstaande niets af.

Klacht XI:

De notarissen hebben zich onvoldoende vergewist van de (on)bevoegdheid van een in een voor hen verleden akte optredende vertegenwoordiger van een der partijen, zijnde de heer V..

In beginsel is deze klacht gegrond nu immers de rechtsvoorganger van V., Polisol BV, onbevoegd is vertegenwoordigd door mr. Mattheussens en mr. Y daardoor bij de leveringsakte is opgetreden als onbevoegd gevolmachtigde van Polisol BV, maar naar het oordeel van de kamer mist deze klacht een zelfstandige grond.

De aanname dat V. bevoegd was om de onroerende zaak over te dragen berust immers geheel op de (achteraf onterechte) aanname dat zijn rechtsvoorganger, mr. Mattheussens als vertegenwoordiger van Polisol BV, bevoegd was om de zaak over te dragen. Nu door de notarissen (ten onrechte) is uitgegaan van de bevoegdheid van mr. Mattheussens om namens Polisol BV te handelen, zoals reeds bij de bespreking van klacht II overwogen, was er voor hen volgens de kamer geen grond om te veronderstellen of

te vermoeden dat (ook) V. onbevoegd zou zijn en mr. Y als gevolg daarvan onbevoegd gevolmachtigde was. Er kan naar het oordeel van de kamer dan ook niet gesproken worden van “onvoldoende vergewissen” in die zin, dat dit een zelfstandig klachtwaardig nalaten zou betreffen naast hetgeen de notarissen reeds in klacht II verweten wordt.

Klacht XII:

De notarissen hebben een verklaring opgenomen in de akte (“verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte”) waarvan zij wisten dan wel moesten weten dat die onjuist was.

Deze klacht deelt naar het oordeel van de kamer het lot van klacht XI. Ook ten aanzien van deze klacht geldt dat deze volledig voortvloeit uit de onbekendheid van de notarissen met de literatuur en de jurisprudentie op het gebied van het overnemen van het bestuur van een niet-failliete dochter door de curator van een failliet verklaarde moeder. Door deze onwetendheid is er ten onrechte van uitgegaan dat de curator van de failliete moeder (mr. Mattheussens) bevoegd was dat bestuur over te nemen en namens de dochter (Polisol BV) rechtshandelingen te verrichten.

Zoals reeds ten aanzien van klacht II reeds overwogen behoefde het enkele feit dat er sprake was van een uitgebreide vrijwaring van de curatoren voor de notarissen geen aanleiding te vormen om extra aandacht aan de vertegenwoordigingsbevoegdheid van beide curatoren te schenken.

Klacht XIII:

De notarissen hebben de koper onvoldoende voorgelicht en gewaarschuwd (“Belehrungspflicht”) voor de bijzondere artikelen (5 en 7) in de akte van de voorafgaande verkrijging en de hieraan verbonden risico’s.

Naar het oordeel van de kamer is deze laatste klacht ongegrond. Zoals hiervoor ten aanzien van de klachten II en XII overwogen is een uitgebreide vrijwaring door curatoren gebruikelijk. Op de notarissen rustte naar het oordeel van de kamer dan ook geen waarschuwplicht ten aanzien van de bijzonderheden van de artikelen 5 en 7 in de akte van voorafgaande verkrijging. Voor zover de klacht ziet op verkrijging van een beschikkingsonbevoegde geldt voor deze klacht evenzeer hetgeen hiervoor ten aanzien van de klachten XI en XII is overwogen.

Recapitulatie:

Op grond van al het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de klachten II, III, V (deels), VI, VII, IX, X, XI en XII gegrond zijn, zij het dat, zoals overwogen, de laatste twee klachten geen zelfstandige grond kennen.

Klacht IX ziet op een fout en slordigheden die echter, hoewel de klacht gegrond is, van dien aard zijn dat deze op zichzelf genomen geen aanleiding zouden zijn voor een tuchtrechtelijke maatregel.

Klacht III ziet op een onjuistheid met betrekking tot de titel van de overdracht. Klacht V ziet op het ontbreken van de nota van afrekening voor Polisol BV en de klachten VI en VII op de geldstromen op de derdengeldrekening van de notarissen. De klachten II (en in navolging daarvan de klachten XI en XII) en X tenslotte zien op de uitvoering van de

taak van de notarissen, de op hen rustende verplichting tot recherche en hun signaal-functie.

Gezien het karakter van deze - gegronde - klachten is er volgens de kamer sprake van tuchtrechtelijk laakbaar handelen als bedoeld in artikel 98 lid 1 Wna.

Dat vormt voor de kamer aanleiding te komen tot een tuchtrechtelijke maatregel. Zij vindt de aard en de ernst van overtreding van genoemde bepaling van dien aard dat een *berisping* op zijn plaats is.

Tenslotte merkt de kamer op dat - indien de laatste alinea van de pleitaantekeningen van het BFT als een verzoek aan de kamer moet worden opgevat - dit verzoek niet steunt op de Wna en de kamer op grond daarvan aan dit verzoek zal voorbijgaan.

B E S L I S S I N G

De kamer van toezicht:

bepaalt dat de klachten II, III, V (deels), VI, VII, IX, X, XI en XII tegen mr. R.H.J.M. Y en mr. J.J. X gegrond zijn;

legt aan mr. R.H.J.M. Y en aan mr. J.J. X de tuchtmaatregel op van *berisping*.

Deze beslissing is gegeven door mrs. E.J.M. Boogaard-Derix, M.P.F. van Dooren, R.T.J.M. Hetterschijt, I.M.W. Boerhof en J.J.G.M. Kuijpers, bijgestaan door M.H.P. van Asten-Berden als secretaris, en op 12 juni 2006 in het openbaar uitgesproken door mr. Boogaard-Derix voornoemd als voorzitter van de kamer in tegenwoordigheid van de secretaris.