

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 13/2006

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAATNOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de op 12 oktober 2006 ingekomen klacht van de echtelieden [naam 1] en [naam 2], beiden wonende te [plaatsnaam], zich tegen notaris mr. [naam], gevestigd te [plaatsnaam].

1. Het verloop van de zaak.

Na het tussen partijen gevoerde schriftelijke debat, dat blijkt uit de brief van de notaris van 1 november 2006, de ongedateerde op 27 november 2006 ingekomen brief van klagers, de brief van de notaris van 6 december 2006 en de brief van de raadsman van klagers van 30 januari 2007, met productie, heeft de mondelinge behandeling van de klacht door de kamer plaatsgevonden op 31 januari 2007, waarbij zijn verschenen klagers, bijgestaan door mr. [naam], advocaat te [plaatsnaam], en de notaris.

2. De inhoud van de klacht en het tandpunt van klagers.

Klagers verwijten de notaris dat hij tegen hun wens in de door hem op 21 december 1994 verleden akte, waarbij zij aan hun dochter de economische eigendom van na te noemen onroerende zaak hebben overgedragen, heeft opgenomen een onherroepelijke volmacht.

Ingevolge die volmacht heeft hun dochter de bevoegdheid verkregen die onroerende zaak te verkopen en heeft zij daarvan ook inmiddels gebruik gemaakt, aldus klagers.

Klagers voeren aan dat zij uitsluitend om fiscale redenen de economisch eigendom aan hun dochter wensten over te dragen met de uitdrukkelijke afspraak dat de juridische eigendom bij hen zou blijven.

Het was volgens klager daarbij de bedoeling vast te leggen dat de eigendom van de onroerende zaak uiteindelijk bij hen zou blijven en dat deze niet zou kunnen worden verkocht zonder hun instemming en die van hun dochter.

Klagers stellen dan ook dat de door de notaris verleden akte niet beantwoordt aan hun bedoeling. De notaris heeft de akte volgens klagers bij het passeren daarvan ook niet voorgelezen.

Omdat de onroerende zaak inmiddels door hun dochter is verkocht, stellen klagers dat zij daardoor grote financiële schade hebben geleden.

3. De feiten.

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

- Klager [naam 2], die in algehele gemeenschap van goederen is gehuwd met klaagster [naam 1], heeft op 6 maart 1994 samen met haar twee broers en haar zus door vererving de eigendom verkregen van de woning, gelegen aan de [straatnaam] te [plaatsnaam].
- Op 21 december 1994 is die woning verdeeld. De waarde van de woning is vastgesteld op fl. 255.000,-- en klaagster [naam 2] heeft haar twee broers en zus uitgekocht.
- Eveneens op 21 december 1994 heeft klaagster [naam 2] de woning in economische eigendom overgedragen aan haar dochter voor een koopsom van fl. 255.000,--.
- De door de notaris ter zake van die economische overdracht in tegenwoordigheid van partijen verleden akte bevat onder meer de volgende bepalingen:
*“AFLEVERING, ECONOMISCHE OVERDRACHT.
Het verkochte wordt op heden in economische zin overgedragen (geleverd) aan koper, met het gevolg dat alle baten en lasten, voor zover uit deze akte niet het tegendeel volgt, voor rekening en risico van koper zijn met ingang van heden.
(.....)*

Lasten en belastingen.

Artikel 2.

(.....)

4. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, komen vanaf een januari negentienhonderd vijf en negentig voor rekening van koper.

(...)

Juridische overdracht.

Artikel 8.

1. De akte van levering, vereist voor de overdracht in eigendom van het verkochte, zal worden verleden door de notaris-bewaarder van deze minuut, diens plaatsvervanger of opvolger, behoudens nadere overeenkomst tussen partijen en wel op het tijdstip door koper te bepalen. Koper is bevoegd te verlangen dat de overdracht in eigendom, geheel of gedeeltelijk, niet aan hem maar aan een of meer door hem aan te wijzen andere personen moet plaatsvinden. Deze aanwijzing moet door koper geschieden in de akte van levering.

(.....)

Onherroepelijke volmacht .

Artikel 9 .

1. Verkoper geeft onherroepelijk volmacht aan koper, zulks met de bevoegdheid voor koper een ander voor zich in de plaats te stellen, om op zijn naam, doch voor rekening van koper, desgewenst te verrichten alle handelingen bedoeld in artikel 1 en in artikel 8, ook met zichzelf als wederpartij.

2. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de koopovereenkomst en strekt uitsluitend in het belang van koper casu quo van degene die voor hem in de plaats is gesteld. Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de ondercuratelestelling van de volmachtgever, noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgever.

(...)

Slotbepalingen.

(...)

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

(...) “

- Om de woning in eigendom te kunnen verkrijgen zijn klagers op 21 december 1994 een hypothecaire akte van geldlening aangegaan ad f. 210.000,--.
- Eveneens op 21 december 1994 is de dochter ten behoeve van klagers een schuldbekentenis aangegaan voor de som van fl. 255.000,--.
- Klager hebben hun dochter in oktober 2004 in een civiele procedure bij de rechtbank Breda gedagvaard en daarin primair gevorderd tot teruglevering aan hen van de economische eigendom/onherroepelijke volmacht en subsidiair tot betaling van de koopprijs van de woning, alsmede van een bedrag van € 50.000,--, bestaande uit door klagers aan hun dochter betaalde kosten.
- Bij vonnis van 1 februari 2006 heeft de rechtbank onder afwijzing van het meer of anders gevorderde de dochter veroordeeld tot betaling aan klagers van een bedrag van € 45.420,11, te vermeerderen met wettelijke rente. Klagers hebben tegen deze beslissing hoger beroep in gesteld.
- De dochter van klagers heeft inmiddels de woning verkocht en geleverd aan een derde.

4. Het standpunt van de notaris.

De notaris stelt voorop dat slechts sprake kan zijn van economische eigendom indien het risico- en de zeggenschap van de betrokken onroerende zaak bij de economische eigenaar ligt.

De notaris voert aan dat de in de akte ten behoeve van klagers dochter opgenomen volmacht derhalve een wezenlijk onderdeel uitmaakte van de economische eigendoms-overdracht van de woning, teneinde daarmee ook de zeggenschap over de woning aan haar te doen toekomen. Zonder die onherroepelijke volmacht is er immers volgens de notaris geen sprake van een economische eigendom.

De notaris vervolgt dat de betreffende akte al dateert van 21 december 1994. Ofschoon hij zich dit specifieke geval niet meer kan herinneren, kan hij wel verklaren dat hij evenals toen geen akte passeert indien hij niet overtuigd is dat de inhoud en de gevolgen van de akte partijen duidelijk zijn.

Alle akten worden, naar de notaris verder stelt, door hem uitvoerig met partijen besproken en eerst door hen getekend, nadat zij uitdrukkelijk hebben verklaard dat zij de inhoud van de akte begrijpen en het met die inhoud eens zijn, aldus de notaris. Hij heeft dan ook geen enkele reden te veronderstellen dat het bij het passeren van de onderhavige akte anders is gegaan.

De notaris voert tenslotte nog aan dat juist is dat er geen volledige voorlezing van de akte heeft plaatsgevonden, doch dat dit al jaren gebruik is in het notariaat en dat in plaats daarvan de akte uitvoerig met partijen wordt doorgenomen, zo ook in dit geval.

5. De beoordeling en de gronden daarvoor.

Inzet van de door klagers ingediende klacht betreft het verwijt aan de notaris dat hij zonder hun instemming en geheel buiten hun bedoeling in de akte waarbij de economische eigendom van de hiervoor bedoelde woning aan hun dochter is geleverd, heeft opgenomen een onherroepelijke volmacht waarbij zij aan hun dochter de volledige beschikking over die woning hebben verstrekt.

Deze door klagers verweten gedraging dateert reeds van 21 december 1994, zijnde het tijdstip van het passeren van de betreffende akte, terwijl de klacht eerst op 12 oktober 2006 door klagers is ingediend en derhalve zeer ruim na het verstrijken van de bij artikel 99, lid 12 van de Wet op het notarisambt vastgesteld klachttermijn van drie jaar.

Uitgegaan dient te worden van de authenticiteit van de akte. Klagers, die beiden bij het passeren van de akte in persoon aanwezig zijn geweest, hebben blijkens de akte uitdrukkelijk verklaard dat zij van de inhoud daarvan hebben kennisgenomen. Ter zitting van de kamer is gebleken dat klagers zich het feitelijke verloop van de passeerzitting in 1994 niet meer kunnen herinneren. Het moet er daarom voor worden gehouden dat zij de zakelijke inhoud van de akte al in 1994 kenden, althans konden kennen. Er zijn geen feiten en/of omstandigheden gebleken, noch in voldoende mate aannemelijk geworden, dat dit anders zou moeten zijn.

Dit moet ertoe leiden dat klagers, gelet op het aanzienlijke tijdsverloop tussen het passeren van de akte en het indienen van hun klacht, daarin niet meer kunnen worden ontvangen.

De kamer komt derhalve niet toe aan bespreking van de door klagers tegen de akte aangevoerde grieven.

6. De beslissing.

De kamer van toezicht

verklaart klagers niet ontvankelijk in hun klacht.

Deze beslissing is gegeven op 12 februari 2007 door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, H. Quispel en Th.G.M. de Kort, allen leden, en J.C.M. Roelen-Nuijten,

plaatsvervangend lid, 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)