

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 10/2006

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 31 mei 2007 in de zaak van:

KvT 10/2006

VVE Duinpark 't Hof van Haamstede,
gevestigd te [vestigingsplaats],
klaagster,
gemachtigde: mr. E. Marcus,

tegen:

[notaris],
oud-notaris te [vestigingsplaats],
verweerder,
in persoon.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klaagster en de oud-notaris.

Klaagster heeft zich bij brief, ingekomen op 22 november 2006, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de oud-notaris. De oud-notaris heeft bij brief aan de Kamer, ingekomen op 27 november 2006, gereageerd. Hierop is door de voorzitter van de Kamer bij brief van 29 november 2006 gereageerd. Afschriften van deze brieven zijn verzonden aan klaagster. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 19 april 2007. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1. Duinpark is een park met 96 vakantiewoningen, gelegen aan de Hogeweg 44 te Burgh-Haamstede. De woningen zijn eigendom van natuurlijke personen en rechtspersonen.

2.2. In de individuele koop-aannemingsovereenkomst tussen Duinpark 't Hof van Haamstede B.V. (verder: Duinpark B.V.) als verkoper en de individuele eigenaar als koper, waarbij een perceel bouwrijpe grond wordt verkocht voor de realisatie van de vakantiebungalow, is onder meer opgenomen:

“in overweging nemende:

(...)

-dat (ondermeer) de in het plan voorkomende wegen, groenvoorzieningen, waterpartijen en overige voor gemeenschappelijk gebruik bestemde zaken, uitgezonderd de onroerende zaken te omschrijven als receptiegebouw, recreatieruimte, fietsenstalling, bedrijfs-woning, met onder- en omliggende grond, ná afronding in eigendom zullen worden overgedragen aan de nader in deze overeenkomst te noemen Vereniging van Eigenaren (...).”

En voorts:

“I. De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: een perceel bouwrijpe grond, ter grootte van circa aren centiaren, overeenkomstig de bij de Notarissen [naam notarissen](...) gedeponeerde situatietekening aangeduid met bouwnummer , gelegen in de eerste fase van het bouwplan voor de realisatie van vakantiebungalows, genaamd:

“Duinpark 't Hof van Haamstede” te Burgh-Haamstede, (...) tot welk registergoed onlosmakelijk behoort:

a. een erfdiensbaarheid ten behoeve van de (bouw)kavel om te parkeren op de centrale parkeerplaats in het park, op de daartoe te bestemmen plaats, genummerd ; (...).”

2.3. Daags voor het passeren van de eerste akte van levering van de eigendom van een bouw-kavel aan een individuele eigenaar is ten overstaan van de oud-notaris de eigendom van een strook grond waarop (thans) zeven parkeerplaatsen zijn gelegen, door Duinpark B.V. in eigendom overgedragen aan DPP beleggingen B.V. (verder: DPP). De individuele eigenaren zijn hiervan niet op de hoogte gebracht.

2.4. Duinpark B.V. en DPP behoren middellijk dan wel onmiddellijk toe aan dezelfde personen, te weten de heren [naam x] en [naam y].

2.5. Tussen klaagster en Duinpark B.V. bestaat een geschil over de oplevering van de algemene delen van Duinpark aan klaagster. Kern van dit geschil is de vraag of de bovengenoemde zeven parkeerplaatsen al dan niet tot de algemene delen behoren. Klaagster is van mening dat dat het geval is, terwijl Duinpark B.V. zich op het standpunt stelt dat dat niet zo is.

2.6. In de koop-aannemingsovereenkomst wordt verwezen naar een situatietekening van de architect. Op de door de oud-notaris overgelegde tekening, ontworpen door de architect, die aan de individuele koop-aannemingsovereenkomst is gehecht, zijn de parkeerplaatsen op de centrale parkeerplaats (grotendeels) genummerd. Er bevinden zich 117 genummerde plaatsen aan de linkerkant van de ingang van het park en 51 plaatsen aan de rechterkant. Van deze 51 zijn er 21 genummerd.

Op deze tekening zijn geen parkeerplaatsen gemarkeerd, als zijnde uitgezonderd van de centrale parkeerplaats.

Op een door klaagster bij de behandeling ter zitting overgelegde tekening, eveneens van de architect en van dezelfde datum als de tekening die aan de koopaannemings-overeenkomst is gehecht, is een blok van 7 parkeerplaatsen (van de 30 niet genummerde parkeerplaatsen) naast de bedrijfswoning gemarkeerd als behorende tot het blok van de receptie, dienstwoning en bedrijfsgebouw en niet tot de centrale parkeerplaats.

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1.1. Klaagster stelt dat de oud-notaris heeft gehandeld c.q. nagelaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten. Zij verwijt de oud-notaris onzorgvuldig handelen c.q. nalaten bij het voorbereiden en passeren van leveringsakten.

Zij voert daartoe het volgende aan:

1. De oud-notaris heeft één dag voor het passeren van de eerste akte van levering van een bouwka­vel aan een individuele eigenaar meegewerkt aan de overdracht van de eigendom van de litigieuze strook grond waarop (thans) zeven parkeerplaatsen zijn ingericht van Duinpark B.V. aan DPP. DPP behoort toe aan dezelfde personen als Duinpark B.V. De oud-notaris had er ten tijde van deze eigendomsoverdracht weten­schap van dat een groot aantal koop-aannemingsovereenkomsten - 90 tot 92 - was gesloten met kopers waarin de algemene delen zijn opgenomen. Onderdeel van de koop-aannemingsovereenkomst is een situatietekening waarop duidelijk het aantal parkeerplaatsen is aangegeven. Er waren derhalve obligatoire overeenkomsten tot stand gekomen op basis waarvan het de (toenmalig) eigenaar feitelijk niet meer vrij stond aan anderen te verkopen en te leveren. Desalniettemin heeft de oud-notaris zijn medewerking hieraan verleend. Hierdoor heeft de oud-notaris willens en wetens de belangen van 96 kopers geschonden. Dit handelen is zonder meer klachtwaardig.

2. De oud-notaris heeft op geen enkele wijze aan de individuele koper, voorafgaande aan dan wel bij het passeren van de akte van levering van een bouwka­vel op het Duinpark, kenbaar gemaakt dat er een wijziging in de algemene delen heeft plaatsge­vonden, waarbij zeven parkeerplaatsen aan een derde zijn verkocht die tevoren tot de algemene delen van het Duinpark behoorden. Hiermee heeft de oud-notaris de op hem rustende verplichting tot het verstrekken van informatie geschonden. In alle akten van levering van een bouwka­vel wordt de individuele eigenaren de ver­plichting opgelegd om de auto te parkeren op de speciaal in het park daartoe in te richten parkeerplaatsen. Ter nadere aanduiding is aan de individuele eigendomsakte een situatietekening gevoegd waarin het aantal parkeerplaatsen expliciet is weergege­ven. Iedere individuele eigenaar kan aldus op eenvoudige wijze kennisnemen van de mogelijkheden om aan de opgelegde parkeerverplichting te voldoen.

3.2. De oud-notaris voert aan dat de tekening die aan de akte van levering is gehecht, slechts bedoeld is ter (globale) aanduiding van de ligging van de kavel die bij die akte geleverd wordt. Deze kavel is op de betreffende tekening gearceerd aangegeven. De akte verwijst slechts naar dat perceel en de tekening heeft geen ander doel dan bedoelde aanwijzing van die kavel en volstrekt niet van andere zaken zoals bijvoorbeeld de aanduiding van de algemene delen. Om deze reden werd er bij het passeren van de akte geen nadere uitleg gegeven over de tekening, behalve ten aanzien van de locatie van de betreffende kavel. Het perceel is in de akte nader aangeduid en er is een erf-

dienstbaarheid gevestigd ten behoeve van het perceel op een genummerde plaats op de centrale parkeerplaats. De andere algemene parkeerplaatsen zijn niet specifiek aangewezen voor de betreffende kavel. Op het kantoor van de projectontwikkelaar is waarschijnlijk wel gesproken over de algemene delen, maar op de tekening is niet expliciet aangegeven dat bijvoorbeeld de receptie is uitgezonderd van de algemene delen. De projectontwikkelaar heeft vóór de levering van de eerste bouwkavel aan de oud-notaris aangegeven welke kavels niet tot de algemene delen behoren. De oud-notaris stelt dat er geen enkel moment bij hem de gedachte is opgekomen dat de levering van de betreffende strook grond aan DPP in strijd zou zijn met de overeenkomst met de individuele eigenaren. Hij vraagt zich af of hij, indien hij had geweten dat er op dit punt verschil van mening bestond tussen klaagster en Duinpark B.V., zijn medewerking had kunnen weigeren, maar stelt dat hij het zonder meer bij elk transport aan de individuele eigenaren aan de orde had gesteld. Hij heeft zich dit echter niet gerealiseerd. De oud-notaris heeft, nadat klaagster de klacht had ingediend, contact opgenomen met [naam y] van Duinpark B.V., die hem heeft meegedeeld dat het volkomen vanzelfsprekend was dat de betreffende strook grond niet naar klaagster zou gaan, omdat deze bij de receptie ligt. De oud-notaris stelt niet te weten wat er aan de individuele kopers is meegedeeld.

4. De beoordeling

4.1. Gelet op de formulering van de klacht dient met name onderzocht te worden of de oud-notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoorde te betrachten en/of in strijd met de zorg die een notaris betaamt.

4.2. Vaststaat dat ten tijde van de levering van de betreffende strook grond met de zeven parkeerplaatsen door Duinpark B.V. aan DPP al minstens 90 bouwkavels waren verkocht aan individuele eigenaren. Deze kopers hebben bepaalde verwachtingen omtrent de woning, de erfdienstbaarheid en een aandeel in de algemene delen op het park. De aan de koop-aannemingsovereenkomst gehechte tekening beïnvloedt de verwachting omtrent de algemene delen. Aangezien op deze tekening de betreffende zeven parkeerplaatsen niet zijn gearceerd, is aannemelijk dat, zonder contra-indicatie, bij de kopers de verwachting is ontstaan dat alle parkeerplaatsen bij de algemene delen horen. Dit geldt te meer nu in de omschrijving in de koop-aannemingsovereenkomst geen verwijzing naar een aantal parkeerplaatsen is opgenomen en de parkeerplaatsen op de tekening expliciet zijn genummerd, althans het aantal daarvan expliciet is aangegeven. De individuele eigenaren mochten er naar het oordeel van de Kamer dan ook op vertrouwen dat de centrale parkeerplaats, inclusief de betreffende strook met de zeven parkeerplaatsen, als behorende tot de algemene delen aan klaagster zou worden geleverd. Tegen deze achtergrond en in de wetenschap dat de zeven parkeerplaatsen werden getransporteerd naar een B.V. die is gelieerd aan de projectontwikkelaar, had de oud-notaris zich moeten realiseren dat er de nodige haken en ogen aan het transport van de betreffende strook grond zouden kunnen zitten. Het had op de weg van de oud-notaris gelegen om door te vragen over de achtergrond van deze overdracht. Uit het voorgaande vloeit voort dat het eveneens op de weg van de oud-notaris had gelegen om de individuele kopers bij het passeren van de individuele leveringsakten te informeren omtrent de overdracht van de betreffende strook grond aan DPP.

4.3. Gelet op het vorenoverwogene komt de Kamer tot de conclusie dat de oud-notaris tekortgeschoten is in de op hem rustende verplichtingen en dat hem in dezen een verwijt treft. De klacht is in beide onderdelen gegrond. De ernst van de klacht rechtvaardigt de maatregel van waarschuwing.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart de klacht in beide onderdelen gegrond;
- legt de oud-notaris te dien aanzien de maatregel van waarschuwing op, door de voorzitter uit te spreken in de vergadering van deze Kamer te houden nadat de beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan.

Deze beslissing is gegeven door mr L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs C. Kool, H. Quispel, J. van den Berg en D. Oostinga, leden, in tegenwoordigheid van mr F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 31 mei 2007.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.