

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 10/2008

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

Beslissing van 30 september 2009 in de zaak van

KvT 10/2008

[klaagster],
wonende te [woonplaats],
klaagster
gemachtigde: A.J. Pikaar,

tegen:

[verweerder]
notaris te [plaatsnaam], gemeente Schouwen-Duiveland,
verweerder,
in persoon.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klaagster en de notaris.

Klaagster heeft zich bij brief, ingekomen op 12 augustus 2008, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de notaris. De notaris heeft bij brief, ingekomen op 4 december 2008, op de klacht gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klaagster. Bij brief, ingekomen op 16 december 2008, heeft klaagster haar klacht nader toegelicht. Bij brief, ingekomen op 24 december 2008 heeft de notaris nadere stukken overgelegd. Klaagster heeft vervolgens bij brief, ingekomen op 30 december 2008, gerepliceerd. De notaris heeft bij brieven, ingekomen op 21 januari 2009 en 22 januari 2009, nadere stukken overgelegd. Bij (fax)brief van 27 januari 2009 heeft klaagster gereageerd op de door de notaris bij brief, ingekomen op 24 december 2008, overgelegde stukken.

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 29 januari 2009. Daarvan is (verkort) proces-verbaal opgemaakt. De behandeling van de zaak is aangehouden, teneinde partijen in de gelegenheid te stellen een minne-

lijke regeling te treffen. Bij brief, ingekomen op 3 juni 2009, heeft de notaris verzocht uitspraak te doen inzake onderhavige klacht.

2. De feiten

2.1. Klaagster en haar zusters, zijn gezamenlijk de erfgenamen van de op 27 juli 2004 te Reimerswaal overleden [erflater].

2.2. De te verdelen nalatenschap bestond onder meer uit een woonhuis met erf en tuin, verder: de woning.

2.3. Klaagster en [[naam zus 1]] wensten tot verkoop van de woning over te gaan. Aangezien [naam zus 2] haar medewerking aan de verkoop weigerde, hebben klaagster en [naam zus 1] in kort geding gevorderd dat zij zouden worden gemachtigd tot verkoop van de woning over te gaan. De voorzieningenrechter van de rechtbank te Middelburg heeft de gevorderde machtiging bij vonnis van 21 juli 2005 verleend. Daarbij is bepaald dat de woning door klaagster en [naam zus 1] niet mag worden verkocht aan één van hen, hun familieleden of iemand behorend tot hun vrienden- en/of kennissenkring.

2.4. In augustus 2005 is een koopovereenkomst tot standgekomen, waarbij werd overeengekomen dat de woning door klaagster en [naam zus 1] zou worden verkocht en geleverd aan de heer [koper].

2.5. Klaagster en [naam zus 1] waren voornemens de woning aan koper op 14 oktober 2005 te leveren door tussenkomst van de notaris. Op 14 oktober 2005 ontving de notaris een faxbericht van notaris Sarneel, boedelnotaris, waarin hij hem meedeelde dat hij van [naam zus 2] had vernomen dat de koper een bekende van de verkopers zou zijn. De notaris heeft na overleg met notaris Sarneel besloten niet tot het passeren van de akte van levering over te gaan.

2.6. Op 26 oktober 2005 heeft de notaris een proces-verbaal opgemaakt van de onder ede afgelegde verklaringen van klaagster en [naam zus 1], waarin zij verklaarden dat de koper geen deel uitmaakt van de familie- of kennissenkring van [naam zus 1] en klaagster. Koper heeft een soortgelijke beëdigde verklaring afgelegd tegenover de notaris op 25 oktober 2005.

2.7. Klaagster en [naam zus 1] hebben een tweede kort gedingprocedure aangespannen en gevorderd [naam zus 2] te veroordelen tot het verlenen van medewerking aan de levering van de woning. De voorzieningenrechter heeft bij vonnis van 27 oktober 2005 de vordering afgewezen wegens gebrek aan belang.

2.8. Op 28 oktober 2005 is de akte van levering alsnog gepasseerd.

2.9. De koper heeft een bodemprocedure aanhangig gemaakt tegen klaagster en [naam zus 1], waarin hij betaling vorderde van een bedrag van € 20.800,-- wegens laattijdige levering van de woning. In deze procedure hebben klaagster en [naam zus 1] de notaris en [naam zus 2] in vrijwaring opgeroepen.

2.10. Bij vonnis van 11 april 2007 heeft de rechtbank in de vrijwaringsprocedure onder meer het volgende overwogen:

(...)

“Door zijn medewerking aan het transport op te schorten totdat duidelijkheid zou zijn verkregen in deze situatie door middel van een tweede kortgeding, heeft notaris Zonneville niet meer geëist dan noodzakelijk was. Dat de tweede kortgedingprocedure achteraf onnodig is gebleken was op dat moment niet te voorzien. (...)

Dat de notaris heeft gewacht totdat de voorzieningenrechter uitspraak had gedaan, is niet meer dan een logisch gevolg van de hele situatie. Het ging immers niet zozeer om de ene partij dan wel de andere partij te geloven, maar om de uitleg van de voorwaarden zoals die gesteld waren in het kortgeding vonnis van 21 juli 2005. Indien de notaris de akte zou passeren, zou de kans bestaan dat hij een rechterlijke uitspraak naast zich neer legde, met de gevolgen van dien. De notaris is vervolgens de dag na de uitspraak in het tweede kortgeding direct overgegaan tot het passeren van de akte. Gelet op het vorenoverwogene is notaris Zonneville dan ook niet toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichting.”

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1. Klaagster stelt dat de notaris heeft gehandeld c.q. nagelaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten. Zij verwijt de notaris onzorgvuldig optreden bij het passeren van de akte van levering, alsmede bij het in rekening brengen van zijn kosten.

De klacht van klaagster komt op het volgende neer.

1. In 2007 (vonnis in de vrijwaringsprocedure) is gebleken dat de notaris essentiële informatie voor klaagster en [naam zus 1] en voor de rechter heeft verzwegen, namelijk dat hij al ruim voor 14 oktober 2005, namelijk op 17 augustus 2005 contact heeft gehad met [naam zus 2] en haar advocaat. Deze informatie had uiterst belangrijk kunnen zijn, zowel in de vrijwaringsprocedure als in de bodemprocedure tegen [naam zus 2]. [naam zus 2] heeft gewacht tot de avond voor de geplande levering van de woning met het maken van bezwaar daartegen, terwijl zij al veel eerder door de notaris op de hoogte was gebracht van de persoon van de koper en de datum van levering. Klaagster en [naam zus 1] zijn daardoor niet in de gelegenheid gesteld in een eerder stadium de onwaarheden te ontcrachten. Indien zij daartoe wel in de gelegenheid waren geweest hadden hoge kosten, waaronder die van de notaris, die met betrekking tot het voeren van het tweede kortgeding, de vrijwaringsprocedure en de door de koper aangespannen bodemprocedure (inclusief betaalde vergoeding), voorkomen kunnen worden.

2. De notaris heeft ondanks diverse verzoeken daartoe van klaagster geweigerd een gespecificeerd overzicht te geven van zijn rekeningen en - daarmee samenhangend - zijn rekeningen op de juiste naam te stellen. Klaagster is van mening dat de rekeningen die betrekking hebben op de werkzaamheden die de notaris voor [naam zus 2] c.q. haar advocaat heeft verricht, alsmede de werkzaamheden inzake de beslagleggingen ten laste van [naam zus 2] op naam van [naam zus 2] moeten worden gesteld. Ten aanzien van de werkzaamheden met betrekking tot de vrijwaringsprocedure is in het vonnis van 11 april 2007 reeds een kostenveroordeling ten behoeve van de notaris en ten laste van klaagster en [naam zus 1] opgenomen, zodat de door hem gemaakte uren

op dit punt niet in rekening kunnen worden gebracht bij klaagster en [naam zus 1]. De notaris heeft voorts geweigerd gehoor te geven aan verzoeken van klaagster om - in het kader van de bodemprocedure - aan te geven of klaagster en [naam zus 1] nog meer rekeningen konden verwachten.

Klaagster verzoekt de Kamer een oordeel uit te spreken omtrent de tenaamstelling van de rekeningen alsmede de hoogte van de declaraties.

3.2. De notaris heeft de stellingen van klaagster gemotiveerd betwist. Hij voert - kort gezegd - het volgende aan:

1. De notaris betwist dat hij de betreffende datum waarop de leveringsakte gepasseerd zou worden heeft doorgegeven aan [naam zus 2]. Hij heeft [naam zus 2] slechts een conceptakte toegezonden waarin geen datum was opgenomen. Klaagster is op het verkeerde been gezet door een fout in het door de notaris overgelegde overzicht van werkzaamheden. In het overzicht staat dat de notaris in augustus 2005 contact heeft gehad met de advocaat van [naam zus 2]. De werkzaamheden tot september 2005 die in dat overzicht zijn vermeld betreffen het jaar 2006 en niet 2005. De notaris heeft hiervoor zijn excuses aangeboden aan klaagster.

De notaris voert verder aan dat de rechtbank in haar vonnis in de vrijwaringszaak van 11 april 2007 reeds heeft geoordeeld dat de notaris in deze zorgvuldig heeft gehandeld en niet anders kon handelen.

2. De notaris heeft klaagster diverse keren zowel mondeling als schriftelijk aangegeven geen specificaties te kunnen afgeven, aangezien niet te specificeren is ten laste van wie de werkzaamheden in deze zaak zijn verricht. De notaris heeft zich altijd op het standpunt gesteld dat de rekeningen zijn voor de gerechtigden tot de onverdeeldheid, aangezien de rechter uiteindelijk moet uitmaken voor wiens rekening de gemaakte kosten zijn. Dit is niet aan de notaris te bepalen. De rechter heeft beslist dat een aantal rekeningen ten laste komt van alle erfgenamen en een aantal rekeningen ten laste van [naam zus 2]. De notaris heeft voorts diverse keren aan klaagster en haar advocaat meegedeeld dat hij tijdschrijft volgens de beroepsregels. De ringvoorzitter heeft twee keer een beslissing genomen waarbij hij de ingediende rekeningen alsook de wijze van tenaamstelling van de rekeningen heeft goedgekeurd. De notaris stelt tenslotte dat de oorzaak van de meeste werkzaamheden en de hoge kosten naar zijn mening gelegen is in de opstelling van klaagster en [naam zus 1], namelijk dat de advocaat van klaagster en [naam zus 1] zich langdurig op het standpunt heeft gesteld en de notaris zowel telefonisch als schriftelijk heeft belaagd met het verzoek/bevel om het aandeel in de onverdeeldheid uit te keren.

4. De beoordeling

4.1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van klaagster in haar klachtonderdelen wordt als volgt overwogen. Klachtonderdeel 2 betreft een klacht over de hoogte en de tenaamstelling van de declaraties van de notaris. De vragen die klaagster op dit punt beantwoord wenst te zien kunnen niet worden beantwoord in een tuchtrechtelijke procedure.

Klaagster is derhalve niet-ontvankelijk in haar klacht op dit punt.

Klachtonderdeel 1 ziet op het handelen c.q. nalaten van de notaris als zodanig. Het betreft handelen c.q. nalaten van de notaris in de periode september/oktober 2005. Nu

klaagster haar klacht op 12 augustus 2008, derhalve binnen de termijn van drie jaren, heeft ingediend is zij ontvankelijk in dit onderdeel van haar klacht.

4.2. Gelet op de formulering van klachtonderdeel 1 dient met name onderzocht te worden of de notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten en/of in strijd met de zorg die een notaris betaamt.

4.3. De rechtbank heeft voornoemde vraag in haar vonnis in de vrijwaringszaak van 11 april 2007 uitgebreid aan de orde gesteld. Zij heeft geconcludeerd dat de notaris in deze zorgvuldig heeft gehandeld. De Kamer verwijst naar het oordeel van de rechtbank op dit punt en maakt dit tot het hare. Hieruit volgt dat de notaris geen tuchtrechtelijk verwijt treft. De klacht is op dit onderdeel dan ook ongegrond.

5. De beslissing

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

- verklaart klaagster niet-ontvankelijk in klachtonderdeel 2,
- verklaart klachtonderdeel 1 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs. C. Kool, H. Quispel en J. van den Berg, leden, en mr. A. Wooldrik, plaatsvervangend lid, in tegenwoordigheid van mr. F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 30 september 2009.

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.