

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 5a/09, 5b/09 en 5c/09

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 05a/09, 05b/09 en 05c/09

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[naam]

wonende te [plaats],

en

[naam]

wonende te [plaats],
hierna te noemen klagers,

- tegen -

mr. [naam]

notaris te [plaats],

en

mr. [naam]

notaris te [plaats],

en

mr. [naam]

kandidaat-notaris te [plaats]
hierna te noemen de notarissen.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift d.d. 28 januari 2009;
- een schrijven van klagers d.d. 6 februari 2009 en d.d. 25 februari 2009;

- het verweerschrift d.d. 3 maart 2009;
- een schrijven van de notarissen d.d. 4 maart 2009 en d.d.16 maart 2009;
- een reactie op het verweerschrift d.d. 28 maart 2009;
- de ter zitting overlegde pleitnota van klagers; en
- de ter zitting overlegde volmacht van [naam]

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 9 april 2009. Daarbij zijn zowel mw. [naam], mede namens dhr. [naam], als de notarissen verschenen. Partijen hebben hun standpunt tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 4 oktober 2006 is de akte van levering verleden voor notaris mr.[naam] , waarbij dhr. [X] en de heer [Y] aan dhr. [naam] en mw. [naam] een registergoed hebben verkocht gelegen aan de [adres] te [plaats].

2.2

In de akte van levering is opgenomen dat uit een brief van 13 juni 2006 van de gemeente [plaats] blijkt dat voor het in deze brief genoemde bouwwerk geen vergunning is verleend. Door de verkopers is een bouwvergunning aangevraagd teneinde tot legalisering van het bouwwerk over te gaan. In de akte van levering is opgenomen dat door elk van de verkopers een bankgarantie ten gunste van kopers is gesteld van € 15.000,--. Deze bankgaranties zijn geldig tot en met de datum waarop de bouwvergunning een onherroepelijke status heeft verkregen, en een maand nadat verkoper bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan koper heeft meegedeeld dat de bouwvergunning onherroepelijk is afgewezen.

2.3

De advocaat van klagers heeft op 28 september 2006 aangegeven akkoord te zijn met de tekst van de bankgaranties en de tekst van de akte van levering, waarna op 4 oktober 2006 de akte van levering is verleden ten overstaan van notaris [naam]. Voorafgaande aan de overdracht zijn de door de advocaat goedgekeurde bankgaranties aan kopers getoond.

2.4

Bij brief van 22 september 2008 hebben kopers verzocht over te gaan tot uitkering van de bankgaranties, omdat de bouwvergunning was afgewezen. Bij brief van 23 september 2008 heeft de advocaat van de verkopers verzocht om niet tot uitkering over te gaan, omdat klagers handelen in strijd met de tussen partijen gesloten overeenkomst.

2.5

Op 26 september 2008 heeft het notariskantoor te kennen gegeven vooralsnog niet tot uitkering over te gaan omdat onvoldoende zeker is of tot uitkering overgegaan kan

worden. Hierbij is aangegeven dat partijen eerst onderling tot overeenstemming dienen te komen over het al dan niet uitbetalen van de bankgaranties.

2.6

Bij brief van 12 oktober 2008 hebben verkopers aan kopers meegedeeld dat de bouwvergunning onherroepelijk is afgewezen en niet bereid zijn tot uitbetaling over te gaan, dit mede gelet op de tegenwerkingen van klagers met betrekking tot het verkrijgen van de bouwvergunning.

3. De klacht

3.1

Klagers zijn van mening dat de bankgaranties in strijd zijn met het bepaalde in de akte van levering onder 7.1, daar de bankgaranties niet op naam van klagers, maar op naam van de notaris gesteld zijn.

3.2

Daarnaast verwijten klagers de notarissen dat zij onvoldoende onpartijdig zijn geweest in het behartigen van de belangen van klagers. Daarbij zijn klagers van mening dat de notarissen onheuse stellingen hebben ingenomen richting klagers, waardoor de vergunning niet is verleend.

4. Standpunt van de notarissen

4.1

De notarissen hebben aangegeven dat voorafgaand aan de akte van levering van het betreffende registergoed er diverse correspondentie is gevoerd en er diverse gesprekken hebben plaatsgevonden met partijen en hun advocaten over de inhoud van de akte van levering en de bankgaranties. Naar aanleiding hiervan is onder andere de tekst ten aanzien van de bankgaranties aangepast in de akte van levering en zijn nieuwe bankgaranties opgemaakt. De advocaat van klagers heeft op 28 september 2006 aangegeven akkoord te zijn met de tekst van de bankgaranties.

4.2

Voorafgaand aan de akte van levering zijn de door de advocaat goedgekeurde bankgaranties getoond aan de kopers.

4.3

Klagers hebben op enig moment aangegeven dat de bouwvergunning was afgewezen en hebben verzocht tot uitkering over te gaan. De advocaat van de verkopers heeft echter verzocht om niet tot uitkering over te gaan. Aan partijen is te kennen gegeven dat niet tot uitbetaling overgegaan zal worden nu onvoldoende duidelijk is geworden of tot uitkering overgegaan kan worden. Overleg met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en met een collega-notaris heeft deze duidelijkheid ook niet gegeven.

4.4

Aan partijen is in overweging gegeven het notariskantoor in kortgeding te roepen ten einde duidelijkheid te verkrijgen over het al dan niet uitkeren van de bankgaranties.

Kopers hebben echter aangegeven niets te zien in een kortgeding, zodat thans nog geen duidelijkheid is verschaft over het al dan niet uitbetalen van de bankgaranties.

4.5

De bankgaranties zijn door het notaris-kantoor geïnd en staan nu rentedragend op rekening van de notaris. Deze inning heeft plaatsgevonden teneinde te voorkomen dat de eenmaandsperiode waarbinnen een beroep op de bankgaranties gedaan moet worden zouden verlopen.

4.6

De notarissen geven aan dat de gemaakte verwijten van klagers onjuist zijn omdat er nauw overleg is geweest tussen alle betrokkenen en hun juridisch adviseurs en dat derhalve niet gesteld kan worden dat de notarissen partijdig zijn geweest in deze.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Vast is komen te staan dat de advocaat van klagers op 28 september 2006 heeft laten weten dat hij zich kon vinden in de tekst van de bankgaranties en in de tekst van de akte van levering, zodat tot levering van het registergoed kon worden overgegaan.

5.3

De Kamer overweegt dat de bankgaranties welke zijn gesteld op naam van de notaris juist recht doen aan de onpartijdigheid van de notaris, daar het de notaris is die uiteindelijk als onpartijdige derde fungeert. Daarnaast is de advocaat van klagers akkoord gegaan met de bankgaranties en zijn aan klagers voorafgaande aan het passeren van de akte van levering de betreffende bankgaranties getoond.

5.4

De Kamer overweegt verder dat de notarissen tijdig de bankgaranties hebben geïnd maar dat thans niet tot uitkering kan worden overgegaan nu het onderliggende geschil tussen partijen nog niet is opgelost. De Kamer overweegt dat de notarissen juist gehandeld hebben, nu zij zowel met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als met een collega-notaris overleg hebben gehad.

5.5

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de notarissen niet partijdig gehandeld hebben en dat de notarissen juist gehandeld hebben door de bankgaranties te innen en rentedragend op hun rekening te plaatsen en dat partijen

middels de voorhanden liggende procedure van een kortgeding helder dienen te krijgen of de notarissen al dan niet tot uitbetaling dienen over te gaan.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,
verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, R. van der Galiën, R.G.M. Gores, C.H. Kemp en J.P. van Loon in tegenwoordigheid van de secretaris, E.J. van Beuzekom.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 28 mei 2009.

De secretaris,

De voorzitter,

E.J. van Beuzekom
van Veen

mr. W.

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.