

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07 09 Wna

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

Klachtzaak: 07 09 Wna

UITSPRAAK

inzake:

<naam>.,
gevestigd te <plaats>, klagster,
gemachtigde: mr. M.R. Maathuis, advocaat te Amsterdam;

tegen:

<naam>,
notaris te <plaats>, hierna te noemen de notaris.

1 Verloop van de procedure

Bij brief van 25 mei 2009 is door klagster een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer. De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 31 juli 2009. Klagster heeft gerepliceerd bij brief van 11 september 2009. De notaris heeft geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om te dupliceren. Bij brieven van 18 en 19 januari 2010 heeft de notaris een tweetal verklaringen overgelegd.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 21 januari 2010. Namens klagster zijn verschenen mevrouw <naam> en de gemachtigde, mr. M.R. Maathuis. De notaris is eveneens verschenen, tezamen met de kandidaat-notaris <naam>.

2 Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

3 Feiten

Gelet op hetgeen klaagster en de notaris over en weer hebben verklaard gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- Bij akte van 22 december 2008, gepasseerd ten overstaan van de notaris, heeft klaagster aandelen in <A>. (hierna de Vennootschap) verkocht en geleverd aan (hierna B) en <C> (hierna C).

- Artikel 3, eerste lid, onderdeel o van de akte luidt – voorzover hier van belang - als volgt:

(...) de activa en passiva hebben sedert die datum geen wijzigingen ondergaan waarvan de wetenschap voor kopers bij de waardebepaling van belang is, een en ander met dien verstande dat per de leveringsdatum (...) de eventuele schulden of vorderingen uit rekening-courant verhoudingen tussen de Vennootschap enerzijds en de verkoper anderzijds zijn verrekend blijkens de aan deze akte in bijlage o gehechte tussentijdse cijfers per eenendertig oktober tweeduizendacht.

Verkoper heeft een lening verstrekt aan de Vennootschap groot vijftienduizend euro (€ 15.000,=), welke lening door de Vennootschap aan verkoper zal worden afgelost uiterlijk op eenendertig januari tweeduizendnegen, zodra door kopers het hieronder onder o gegarandeerde is gecontroleerd na opmaken van de balans per eenendertig december tweeduizendacht.

4 Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Zakelijk weergegeven en samengevat hebben partijen het volgende aangevoerd.

Klaagster stelt zich - kort samengevat - op het standpunt dat de notaris met betrekking tot de akte van 22 december 2008 klachtwaardig heeft gehandeld. Door de notaris is een ondeugdelijke akte opgesteld als gevolg waarvan er tussen de partijen bij de overeenkomst in die akte een geschil is ontstaan. Klaagster stelt dat tussen partijen is overeengekomen dat zij, naast de in de akte gemelde € 15.000,=, recht hield op hetgeen zij per saldo uit de rekening-courant verhouding van de vennootschap te vorderen had (blijkens de als bijlage o aan de akte gehechte tussentijdse cijfers per eenendertig oktober tweeduizendacht) terwijl kopers op basis van dezelfde akte stellen dat klaagster dienaangaande niets meer heeft te vorderen.

Naar de mening van klaagster is het laatste niet juist en heeft de notaris een verkeerd begrip van de rechtsfiguur verrekenen gehanteerd. De akte vormt geen goede weergave van hetgeen partijen hebben willen afspreken en in ieder geval niet van de bedoelingen van klaagster bij die akte.

De notaris stelt zich primair op het standpunt dat sprake is van een civielrechtelijk geschil tussen kopers en verkoper over de inhoud van de overeenkomst. De ingediende klacht zou naar de mening van de notaris om die reden niet-ontvankelijk moeten worden verklaard omdat artikel 98 Wna daar niet op ziet.

Inhoudelijk heeft de notaris - kort samengevat - opgemerkt dat het eerdere concept van 23 oktober 2008 moest worden gewijzigd na een bespreking van 25 november 2008. Dit laatste onder meer omdat tijdens deze bespreking door klaagster, bij monde van

haar bestuurder mevrouw <naam>, is aangegeven dat, anders dan voorheen besproken, zij tot verkoop van alle aandelen zou willen over gaan. Vervolgens zijn wijzigingen doorgevoerd en is het concept van 25 november 2008 naar partijen gezonden. Daarop is inhoudelijk niet meer gereageerd. Naar de mening van de notaris heeft klaagster tijdens de bespreking op 25 november 2008 met stelligheid een maximaal te betalen bedrag van € 15.000,= genoemd. Cijfers waren op dat moment niet beschikbaar maar het was volgens de notaris tijdens die bespreking voor partijen duidelijk dat kopers naast een betaling voor de koopsom voor de aandelen niet tevens een bedrag zouden voldoen wegens een vordering van klaagster (verkoopster) uit hoofde van een rekening-courant verhouding.

De Kamer overweegt als volgt.

Voor zover de notaris heeft aangegeven dat sprake is van een civielrechtelijk geschil tussen klaagster en kopers, leidt dit naar het oordeel van de Kamer niet tot de slotsom dat de klacht niet-ontvankelijk is. In dit verband is van belang dat de Kamer weliswaar niet kan treden in hetgeen klaagster en kopers verdeeld houdt, maar niettemin wel op voet van artikel 98 Wna zal oordelen over het handelen van de notaris inzake de akte van 22 december 2008.

Met betrekking tot de wijze waarop gefaseerd is gekomen tot de akte van 22 december 2008 bestaat er volgens de Kamer geen aanleiding om te twifelen aan de door de notaris weergegeven werkwijze en gang van zaken. Na het passeren van de conform laatstgenoemd concept opgestelde akte, is discussie tussen de partijen bij die overeenkomst ontstaan over de uitleg van het meergenoemd artikel 3, eerste lid, onderdeel o van de akte.

De kamer stelt vast dat er in deze klachtprocedure verschil van inzicht bestaat over de vragen:

- 1) wat er precies tussen de klaagster en kopers is overeengekomen met betrekking tot de vordering van klaagster in rekening-courant op de Vennootschap
- 2) of hetgeen tussen die partijen is overeengekomen door de notaris juist is verwoord in de onderhavige akte.

De Kamer kan in deze procedure (waarin kopers ook geen partij zijn) niet vaststellen wat er tijdens de bespreking van 25 november 2008 tussen de klaagster en kopers is overeengekomen, en derhalve de eerste vraag niet beantwoorden.

Wel constateert de Kamer bij de beantwoording van de tweede vraag dat de uitleg van hetgeen volgens de notaris dienaangaande tussen partijen is overeengekomen niet overeenstemt met een grammaticale uitleg van het meergenoemd artikel 3, eerste lid, onderdeel o van de akte en de als bijlage o aan de akte gehechte tussentijdse cijfers per eenendertig oktober tweeduizendacht. De notaris stelt immers dat tussen klaagster en kopers is overeengekomen dat klaagster uit hoofde van de rekening-courantverhouding per 31 oktober 2008 niets meer van de vennootschap had te vorderen. In de akte wordt dat echter niet expliciet vermeld. In tegendeel, in de akte wordt terzake verwezen naar een bijlage waarin per saldo een vordering in rekening-courant van klaagster op de vennootschap is vermeld.

Aldus heeft de notaris in de tekst van de akte onnodige ruimte gelaten voor discussie tussen klaagster en kopers over hetgeen is overeengekomen en derhalve bij het opstellen van de akte niet de zorg betracht die hij als notaris behoorde te betrachten.

Gelet op het voorgaande is de klacht gegrond.

Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. Daarbij overweegt de Kamer enerzijds dat de notaris aan klaagster en kopers in de voorfase ruim de gelegenheid heeft gegeven om te controleren of de tekst van de concept akte overeenstemde met hetgeen zij waren overeengekomen. Klaagster heeft, hoewel zij zich had voorzien van professioneel advies, van die geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt. Anderzijds behoort het goed verwoorden in een notariële akte van hetgeen partijen zijn overeengekomen tot de kerntaak van de notaris. Partijen moeten dienaangaande ook kunnen vertrouwen op de deskundigheid en zorgvuldigheid van de notaris.

Het voorgaande leidt tot het oordeel dat de tuchtmaatregel van een waarschuwing wordt opgelegd.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

5 Beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo;

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris de tuchtmaatregel van een waarschuwing op.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. W.J. Hordijk, mr. F.M.J. Mulder en mr. H.W.C. Spijkerboer, leden, en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 9 februari 2010.

De secretaris,
ter,

De voorzit-