

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2009/918

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN

TE ARNHEM

Kenmerk: 07.831/2009/918

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem

in de zaak van

[A],
wonende te [...],
klager,

tegen

[B],
notaris te [...],
en

[C],
notaris te [...],
gemachtigde mr. A.P.J. Blokland.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit

- de brief van klager van 21 maart 2009 met bijlagen, waarin de klacht tegen de notarissen is neergelegd
- de brief van de secretaris van de Kamer van 30 maart 2009 aan klager
- de brief van klager van 9 april 2009 met bijlage
- de brief van de notarissen van 5 mei 2009 met bijlagen
- de brief van klager van 4 juni 2009
- de brief van de notarissen van 16 juni 2009
- de mondelinge behandeling van de klacht op 4 december 2009.

2. De feiten

2.1 Op 1 mei 1995 is door de besloten vennootschap [Y B.V.] het aan haar in eigendom toebehorende winkelpand aan de [straat] te [plaats] verhuurd aan de besloten vennootschap [X B.V.] Met instemming van [Y B.V.] is op die datum het winkelpand door [X B.V.] onderverhuurd aan de besloten vennootschap [Z B.V.]

2.2 Klager en zijn broers [D] en [E] zijn de aandeelhouders van [X B.V.] Zij zijn bovendien bestuurders van die vennootschap. [D] en [E] zijn de aandeelhouders en de bestuurders van [Z B.V.]

2.3 Op 3 december 2008 heeft [E] notaris [B] meegedeeld dat [X B.V.] en [Y B.V.] hebben besloten de huurovereenkomst in onderling overleg te beëindigen, waarbij de verhuurder een bedrag van € 75.000,-, te vermeerderen met BTW, als eenmalige uitkoopsom zal voldoen aan de onderhuurder [Z B.V.] Hij heeft notaris [B] in verband hiermee verzocht een concept van een huurbeëindigingsovereenkomst op te stellen en een depotakte, in welke akte dient te worden neergelegd dat het genoemde bedrag wordt gestort op een depotrekening van het kantoor van notaris [B] en alleen dan mag worden uitgekeerd wanneer aan de verplichtingen uit de huurbeëindigingsovereenkomst is voldaan.

2.4 Op 5 december 2008 heeft notaris [B] het concept van de huurbeëindigingsovereenkomst en de depotakte aan [E] gezonden. Daarbij heeft hij onder andere geschreven: *"Alhoewel op grond van de statuten van [X BV] en [Z B.V.] iedere directeur zelfstandig bevoegd is de vennootschap te vertegenwoordigen, neemt dat niet weg dat deze vertegenwoordiging moet zijn gegrond op (intern werkende) besluitvorming. Dit betekent dat de besturen van deze B.V.'s een besluit dienen te nemen tot het aangaan van deze overeenkomsten, waarbij de oproeping- en besluitvormingsregels in acht moeten worden genomen. Bij gebreke van geldige besluitvorming bestaat de mogelijkheid dat de bestuurder ten opzichte van de BV aansprakelijk kan worden gesteld en gehouden. In de statuten wordt verder nog gesproken over het feit dat besluiten van het bestuur tot verhuur en huur van onroerende zaken moeten worden goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders (...). Niet duidelijk is of beëindiging van een huurovereenkomst daar ook onder valt. Zekerheidshalve zou gekozen kunnen worden om dit besluit ook in de ava's van deze vennootschappen in stemming te brengen."*

2.5 Op 6 december 2008 heeft [E] notaris [B] meegedeeld dat voor beide B.V.'s directievergaderingen en algemene vergaderingen van aandeelhouders worden uitgeschreven.

2.6 Op 9 december 2008 is de huurbeëindigingsovereenkomst getekend, waarbij namens [X B.V.] en [Z B.V.] [E] en [D] de overeenkomst hebben ondertekend. Op diezelfde dag is door [E] en [D] namens [X B.V.] en [Z B.V.] en notaris [B] en notaris [C] namens (de besloten vennootschap van) het notariskantoor de akte van depot ondertekend.

2.7 Blijkens de notulen van de bestuursvergadering van [X B.V.] van 21 januari 2009 is besloten tot het aangaan dan wel het bevestigen van de huurbeëindigingsovereen-

komst en de depotovereenkomst. Op die vergadering was klager niet en waren [E] en [D] wel aanwezig.

2.8 Blijkens de notulen van de algemene vergadering van aandeelhouders van [X B.V.] van 11 februari 2009 is besloten tot het verlenen van goedkeuring aan het bestuur van de vennootschap tot het aangaan dan wel het aangegaan zijn van de huurbeëindigingsovereenkomst en depotovereenkomst. In deze vergadering hebben [E] en [D] voor het besluit gestemd en klager daartegen.

2.9 Bij brief van 9 maart 2009 heeft notaris [B] aan klager meegedeeld dat hem uit de notulen van de bestuurs- en aandeelhoudersvergadering van [X B.V.] is gebleken dat de interne besluitvorming is afgerond en dat daarom op 5 maart 2009 het depotbedrag, minus kosten, is overgemaakt naar een rekening van [Z B.V.]

3. De klachten en het verweer

3.1 Klager heeft twee klachten tegen de notarissen ingediend.

In de eerste plaats verwijt hij de notarissen dat zij hebben meegewerkt aan de huurbeëindigingsovereenkomst en de depotovereenkomst, terwijl de notarissen behoorden te weten dat hiervoor eerst de goedkeuring van de drie aandeelhouders van [X B.V.] moest worden verkregen.

In de tweede plaats verwijt klager de notarissen dat zij uitvoering hebben gegeven aan de genoemde overeenkomsten, terwijl de notarissen hebben moeten weten dat die ertoe strekten klager te benadelen en zijn broers te bevoordelen. De huurovereenkomst was volgens klager gesloten tussen [Y B.V.] en [X B.V.], zodat het bedrag van € 75.000,- ook aan [X B.V.] had moeten worden uitgekeerd.

3.2 De notarissen hebben tegen de klachten, samengevat, het volgende aangevoerd. Notaris [B] heeft, nadat hij de opdracht tot het opstellen van het concept van de huurbeëindigingsovereenkomst had ontvangen, op juiste wijze de opdrachtgever geïnformeerd aan welke besluitvorming binnen de vennootschappen diende te worden voldaan. Notaris [B] behoefde vervolgens met het opstellen van het concept niet te wachten tot de interne besluitvorming zou zijn afgerond.

Het was notaris [B] niet duidelijk dat de huurbeëindigingsovereenkomst ertoe strekte klager te benadelen. De feitelijke gebruiker van de winkel was immers [Z B.V.], zodat het in de visie van notaris [B] paste dat ook aan haar de beëindigingsvergoeding zou worden toegekend. Verder heeft notaris [B] niet geconstateerd dat [X B.V.] als hoofdhuurder de huurovereenkomst wenste voort te zetten. Nadat de notarissen was gebleken dat partijen op 9 december 2008 de huurbeëindigingsovereenkomst hadden ondertekend, was er voor hen geen reden meer het afgesproken bedrag op grond van de depotovereenkomst in bewaring te houden. Overeenkomstig hun toezegging hebben de notarissen het bedrag uitgekeerd nadat de besluitvorming binnen de vennootschappen was afgerond en vervolgens een periode van vijf dagen was verstreken, in welke periode klager geen (rechts)maatregelen heeft getroffen.

De notarissen concluderen dat zij niet onzorgvuldig hebben gehandeld.

4. De motivering van de beslissing

4.1 Volgens artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrecht 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. De Kamer dient dus te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De Kamer stelt het volgende voorop. Uit de stellingen van klager en de in het geding gebrachte stukken leidt de Kamer af dat klager in onmin leeft met zijn broers, wanneer het gaat om de onderhavige beëindigingsovereenkomst.

De Kamer kan zich voorstellen dat klager teleurgesteld is in de handelwijze van zijn broers, nu zij, gebruik makend van hun bevoegdheid als (meerderheids)aandeelhouders binnen [X B.V.], hebben bewerkstelligd dat het depotbedrag ten goede is gekomen aan [Z B.V.], van welke vennootschap klager geen aandeelhouder is. De Kamer acht het evenwel onterecht dat klager het conflict met zijn broers projecteert op de notarissen. Niet gebleken is namelijk dat de notarissen in deze zaak onzorgvuldig hebben gehandeld jegens klager. De Kamer overweegt daartoe het volgende.

4.3 Notaris [B] heeft op verzoek van een van de bestuurders/aandeelhouders van [X B.V.] een concept van een huurbeëindigingsovereenkomst opgesteld. Niet valt in te zien waarom notaris [B] aan zo'n verzoek geen gevolg had mogen geven. Bij de toezending van het concept heeft notaris [B], zoals het een zorgvuldig notaris betaamt, schriftelijk gewezen op de verplichtingen die van de bestuurders respectievelijk aandeelhouders van [X B.V.] en [Z B.V.] mogen worden verwacht inzake de beëindiging van de huurovereenkomst. Dat de bestuurders en aandeelhouders zich niet aan die verplichtingen wensten te houden, is niet gebleken. Notaris [B] kan geen verwijt worden gemaakt van het feit dat de huurbeëindigingsovereenkomst door [Y B.V.], [X B.V.] en [Z B.V.] is ondertekend.

Krachtens de huurbeëindigingsovereenkomst was [Y B.V.] gehouden een afkoopsom te storten op de kwaliteitsrekening van het kantoor van de notarissen. Daartoe is een akte van depot opgemaakt. Gelet op de huurbeëindigingsovereenkomst en gegeven de omstandigheid dat de vennootschappen bij de depotakte rechtsgeldig waren vertegenwoordigd hebben de notarissen niet onjuist gehandeld door de akte mede te ondertekenen en de afkoopsom in bewaring te nemen.

4.4 Niet aannemelijk is geworden dat de notarissen hebben moeten begrijpen dat de huurbeëindigingsovereenkomst of de depotakte ertoe strekte klager, als aandeelhouder van [X B.V.], te benadelen. Zoals de notarissen terecht stellen, was het in hun visie niet onlogisch dat de afkoopsom diende toe te komen aan [Z B.V.] die als onderhuurder en feitelijk gebruiker van het winkelpand het huurgenot zou derven. Niet gesteld of gebleken is dat [X B.V.] zelf als hoofdhuurder de huur wilde voortzetten.

Nadat de notarissen met het standpunt van klager, dat zijn broers hem wilden benadelen, bekend waren geworden, hebben zij met de uitbetaling van het in depot gehouden bedrag gewacht totdat de formele besluitvorming binnen de vennootschappen haar beslag had gekregen en er nadien voldoende tijd was verstreken gedurende welke klager in de gelegenheid was (juridische) stappen tegen zijn medebestuurders/-aandeelhouders te nemen. Aldus hebben de notarissen op prudente wijze gehandeld.

4.5 Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat de klachten tegen de notarissen ongegrond moeten worden verklaard.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht

verklaart de klachten tegen notaris [B] en notaris [C] ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, mrs. H. Quispel, J.G.T.M. Castrop, B.J. Engberts en F. Ton, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 5 februari 2010.

De secretaris

De voorzitter