

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-26

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 26 september 2018 inzake de klacht onder nummer 18-26 van:

[klager 1],

[klager 2],

hierna ook tezamen te noemen: klager,

tegen

[kandidaat-notaris],

kandidaat-notaris te [vestgingsplaats],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 18 mei 2018,
- aanvulling klacht, ingekomen op 22 mei 2018,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- e-mailbericht klager van 4 juli 2018,
- e-mailbericht klager van 29 juli 2018,
- aanvullende producties van klager van 11 augustus 2018,
- aanvullende productie van de kandidaat-notaris van 17 augustus 2018,
- aanvullende productie van klager van 17 augustus 2018,
- aanvullende productie van klager van 17 augustus 2018,
- aanvullende productie klager van 20 augustus 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 29 augustus 2018. Daarbij waren aanwezig klager bijgestaan door zijn zuster [Z] en de kandidaat-notaris bijgestaan door notaris [U]. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Klager en [D] (hierna te noemen: [D]) zijn als makelaars via hun respectieve holdingmaatschappijen [naam klager]. (hierna te noemen: klager) en [W] B.V. (hierna te noemen: [W]) gaan samenwerken in [E]. Klager en [W] waren beiden eigenaar, ieder voor de onverdeelde helft, van het registergoed aan de [adres en vestigingsplaats].

Tussen klager en [D] was een geschil ontstaan.

In 2014 hebben partijen besloten om hun samenwerking te beëindigen. De onderhandelingen daarover hebben geleid tot een "memorandum of understanding", een overeenkomst die op 2 juni 2016 door partijen is ondertekend.

In juli 2016 hebben partijen een koopovereenkomst voor de aandelen gesloten. De door klager te betalen koopprijs van de aandelen is door de ingeschakelde deskundige vastgesteld op € 127.313,-.

Op 20 februari 2017 heeft klager een ongeluk gehad waarna hij in coma heeft gelegen. Het vermogen van klager is op 9 maart 2017 onder bewind gesteld wegens zijn lichamelijke of geestelijke toestand. [Z], zuster van klager, en [N], partner van klager, zijn benoemd tot bewindvoerders.

Bij vonnis van 16 maart 2017 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag klager veroordeeld aan [W] medewerking te verlenen aan de vestiging van een recht van hypotheek tweede in rang op het onderverdeeld aandeel van klager in het pand.

Vervolgens is er op de onverdeelde helft van het registergoed ten behoeve van [W] ten laste van klager op 30 maart 2017 een hypotheekrecht gevestigd.

Op 11 april 2017 is het faillissement uitgesproken van [E]

Bij vonnis van 23 juni 2017 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag klager veroordeeld om binnen acht dagen na het vonnis medewerking te verlenen aan de verkoop en levering van het pand aan [I]. voor een koopsom van € 700.000,- onder de voorwaarden dat de hypotheek op het pand ten gunste van [W] bij levering wordt doorgehaald en het aandeel van klager in de verkoopopbrengst van het pand onder de notaris zal blijven totdat in een bodemprocedure over de verdeling daarvan is geoordeeld of zoveel eerder als partijen gezamenlijk de notaris met een eensluidend verzoek om uitbetaling vragen.

Op 26 februari 2018 heeft klager op het notariskantoor een verkoopvolmacht getekend. Op 1 maart 2018 heeft de kandidaat-notaris als waarnemer van mr. C.E.C. Neering-de Nerée tot Babberich, de akte van koop en levering gepasseerd. Hierbij is het onroerend goed verkocht en geleverd aan [H].

De klacht en het verweer van de kandidaat-notaris

Klager verwijt de kandidaat-notaris het volgende:

1. klager was niet bevoegd om de verkoopvolmacht te tekenen. Ten tijde van het tekenen van de verkoopvolmacht stond klager onder bewind. De bewindvoerders hebben de verkoopvolmacht niet medeondertekend. Verder was op 23 maart 2017 een aandeelhoudersbesluit getekend door beide bewindvoerders waarin was bepaald dat [N] voor onbepaalde tijd als bestuurder werd belast met het gehele bestuur van [klager];
2. er is zonder overleg aan een derde partij verkocht en geleverd. In het vonnis van de voorzieningenrechter van 23 juni 2017 was vermeld dat er verkocht was aan [I]. Er is zonder overleg en/of vaststellingsovereenkomst aan een andere partij geleverd ([H]);
3. het aandeel in de verkoopopbrengst van klager had bij de notaris in depot moeten blijven en had niet uitgekeerd mogen worden. Aan de kant van klager was er geen sprake van eensluidendheid. Er is door partijen hierover geen vaststellingsovereenkomst getekend. Een bodemprocedure was voor klager de enige optie. Hierdoor heeft klager minimaal € 78.997,07 schade opgelopen (hoogte vordering [W] op klager).

Klager heeft gesteld dat noch hij noch de bewindvoerder formeel een opdracht heeft gegeven aan een advocaat van The Legal Group om namens hem te onderhandelen. Mr.[R] is als een stiefbroer van klager en heeft zich met de beste bedoelingen opgeworpen als advocaat voor klager. Dit zonder een declaratie te sturen aan klager.

De kandidaat-notaris heeft het volgende aangevoerd.

1. klager was bestuurder van [naam vennootschap klager]. Op 9 maart 2017 is het vermogen van klager onder bewind gesteld. Dit tast echter zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid van de vennootschap niet aan, omdat hij als bestuurder van de B.V. handelde en een bestuursfunctie niet onder het bewind van vermogen valt.

Het door klager overgelegde aandeelhoudersbesluit van 23 maart 2017 was de kandidaat-notaris niet bekend en is ook niet eerder toegezonden. Van dit aandeelhoudersbesluit bleek ook niet uit een openbaar register. De kandidaat-notaris heeft beide bewindvoerders een goedkeuringsbesluit laten tekenen waarbij de onderhavige rechtshandeling werd goedgekeurd alsmede de vertegenwoordigingsbevoegdheid van klager werd bekrachtigd. De kandidaat-notaris mocht van de verkoopvolmacht gebruikmaken nu klager de vennootschap rechtsgeldig had vertegenwoordigd;

2. het registergoed was in eerste instantie verkocht aan [I]. Door omstandigheden lukte het niet om te leveren. Het vonnis van de voorzieningsrechter van 23 juni 2017 kon daardoor niet worden uitgevoerd, want de koopovereenkomst werd ontbonden. Uiteindelijk werd het pand verkocht aan [H]. Partijen werden vertegenwoordigd door een advocaat, ook klager. De advocaten waren al maanden bezig met het sluiten van een nieuwe koop, dus toen zij vroegen aan het notariskantoor om een conceptakte van koop en levering op te stellen, is daar gehoor aan gegeven. Op 14 februari 2018 is het eerste concept naar de advocaten van partijen gezonden.

Op 26 februari 2018 heeft klager op het notariskantoor de verkoopvolmacht getekend. Zowel de akte alsmede de volmacht is uitvoerig met klager doorgenomen, toegelicht en besproken. De materie was hem bekend, aangezien hij makelaar was. Na de Belehrung heeft klager aangegeven akkoord te zijn en heeft de volmacht ondertekend;

3. op 30 maart 2017 was ten behoeve van [W] een hypotheekrecht gevestigd. De levering diende echter vrij van hypotheeken en beslagen te geschieden. Daarom diende de vordering van [W] te worden voldaan door klager.

Door de advocaat van [W] is een berekening gemaakt en aan de advocaat van klager voorgelegd. De advocaat van klager heeft zowel voor de opgave van de vordering als de nota van afrekening akkoord gegeven. Omdat partijen het eens waren over de hoogte van de vordering hoefde er geen bedrag in depot te blijven.

De kandidaat-notaris herkent zich niet in de klachten van klager. Zij betreurt de visie van klager.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een kandidaat-notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als kandidaat-notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk kandidaat-notaris niet betaamt.

De Kamer vat de klacht als volgt samen. De kandidaat-notaris heeft onzorgvuldig gehandeld door geen overleg te plegen met klager over het dossier. Vast is komen te staan dat het aandeelhoudersbesluit van 23 maart 2017 niet was ingeschreven in een openbaar register. De kandidaat-notaris heeft daar geen kennis van kunnen nemen, nu het besluit niet aan haar was toegestuurd. Klager heeft zelf de verkoopvolmacht ondertekend op het kantoor. Dit is onweersproken gebleven. De kandidaat-notaris was op de hoogte van het bewind. Om die reden heeft zij de bewindvoerders een goedkeu-

ringsbesluit laten tekenen waardoor de onderhavige rechtshandeling werd goedgekeurd alsmede de vertegenwoordigingsbevoegdheid van klager werd bekrachtigd. Verder is vast komen te staan dat de koopovereenkomst met [I] was ontbonden. Door deze ontbinding kwam het vonnis van de voorzieningenrechter van 23 juni 2017 te vervallen. Er ontstond een nieuwe situatie. De notaris had van de betrokken advocaten van klager en de nieuwe koper de opdracht gekregen om een akte van koop en levering op te stellen en te passeren. Zij mocht vertrouwen op de bevoegdheid van de advocaat van klager. Uit de stukken is gebleken dat de kandidaat-notaris de toestemming van beide advocaten had voor de levering. De advocaat is akkoord gegaan met de nota van afrekening, waarin stond vermeld dat uit het verkoopsaldo een bedrag van € 78.997,07 zou worden uitgekeerd wegens de vordering die [W] had op klager. Ook was er van de hypotheekbank toestemming om na voldoening van de hypothecaire vordering, de hypotheek door te halen. Tijdens de zitting heeft de zuster van klager nog verklaard dat zij er van op de hoogte was dat de advocaat namens klager onderhandelde. Nu de kandidaat-notaris toestemming van de advocaten van beide partijen had, hoefde er geen depot te worden aangehouden. Uit het voorgaande blijkt dat de kandidaat-notaris zorgvuldig heeft gehandeld. De klacht is ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, S.H. Poiesz en E.S. Voskamp, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 26 september 2018.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagte-

kening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.