

# Zoekresultaat - inzien document

## ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ8515

Permanente link:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ8515>

Instantie Rechtbank Amsterdam

Datum uitspraak 10-04-2013

Datum publicatie 24-04-2013

Zaaknummer 506677 / HA ZA 11-2877

Rechtsgebieden Civiel recht

Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie

Beroepsaansprakelijkheid notaris. Is de notaris persoonlijk aansprakelijk of -uitsluitend - het kantoor waar hij zijn werkzaamheden uitoefent? Verantwoordelijk notaris voor de inhoud van een door hem opgestelde concept koopovereenkomst.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl  
RN 2013/73

## Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: C/13/506677 / HA ZA 11-2877

Vonnis van 10 april 2013

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

IJDOORN B.V.,

gevestigd te Amstelveen,

eiseres,

advocaat mr. A.C. van der Bent te Rotterdam,

tegen

[A],

wonende te --,  
gedaagde,  
advocaat mr. E.J.M. van Rijckevorsel- Teeuwen te Amsterdam.

Partijen zullen hierna IJdoorn B.V. en notaris [A] genoemd worden.

## 1. De procedure

### 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding;
- de conclusie van antwoord;
- het tussenvonnis van 29 februari 2012;
- het proces-verbaal van comparitie van 21 mei 2012 (het proces-verbaal vermeldt ten onrechte 21 mei 2011);
- de conclusie van repliek;
- de conclusie van dupliek;
- de pleidooien en het daarvan opgemaakte proces-verbaal.

### 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2. De feiten

2.1. IJdoorn B.V., vertegenwoordigd door [B] (hierna: [B]), heeft tezamen met [C's] Eigendom B.V. (tevens handelend onder de naam AZ Wonen) op grond van een schriftelijke koopovereenkomst d.d. 29 juni 2006 met [D] Junior Management B.V., [E] Beheer B.V. en [F] B.V. (hierna: [D] c.s.) tegen betaling van een koopprijs van € 3,6 miljoen twee percelen grond te Almere (bedrijfshal met parkeerterrein) eveneens op 29 juni 2006 in eigendom verkregen.

2.2. Deze transactie maakte onderdeel uit van een zogenoemde ABC-transactie waarbij de percelen door Skilla B.V. werden verkocht en geleverd aan [D] c.s. (transactie A-B, (ver)koopprijs € 3,3 miljoen) en vervolgens, zoals hiervoor reeds omschreven, door [D] c.s. werden doorverkocht (transactie B-C, (ver) koopprijs 3,6 miljoen euro) en doorgeleverd aan IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. De koopaktes zijn door notaris [A] opgesteld. De beoogde leveringshandelingen van de percelen stonden gepland op 28 juni 2006 ten overstaan van notaris [A]. Notaris [A] is werkzaam bij het advocaten- en notariskantoor Allen & Overy LLP (hierna: Allen & Overy).

2.3. Naast de hiervoor reeds genoemde transacties A-B en B-C is ook een transactie C-D tot stand gekomen. De gang van zaken daarbij was als volgt.

2.4. [G] (hierna: [G]) van [C's] Eigendom B.V. heeft per e-mail d.d. 27 juni 2006, 12.11 uur, aan mevrouw [H], medewerkster van notaris [A], het volgende – voor zover hier van belang – bericht:

(...)

Hierbij de gegevens zoals hedenochtend besproken. Voor de goede orde treed u in deze transactie dan ook voor ons als notaris op.

De verkopende partijen zijn IJdoorn B.V. alsmede [C's] Eigendom B.V.

De kopende partij is Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden SGBB (...). Tekenbevoegde is de directeur bestuurder de heer [I] geboren te Leiden op 30-04-1961. Zie bijlage uittreksel Kamer van Koophandel en/of een nader te noemen meester.

De splitsing van de koopsom is € 2.992.000,00 voor het huurcontract praxis gedeelte  
€ 1.080.000,00 voor het bouwterrein.

De levering geschied op termijn echter binnen 6 maanden na 28-06-2006

Graag alle correspondentie en concepten via AZ Wonen.

(...)

2.5. Op het in de e-mail genoemde uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel is –  
voor zover hier van belang – vermeld:

(...)

Rechtspersoon Stichting stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden (Sgbb)

(...)

Bestuurders [I]

(...)

Titel Directeur

Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

(...)

2.6. Een e-mail van mevrouw [H] d.d. 27 juni 2006, 16.23 uur, aan [G] houdt – voor zover hier van  
belang – het volgende in:

(...)

Ter beoordeling zend ik u bijgaand een concept van de koopovereenkomst met SGBB. Graag verneem ik  
uw eventuele opmerkingen

(...)

2.7. Mevrouw [H] heeft deze e-mail van haar aan [G] op 27 juni 2006, 16.24 uur, per e-mail doorgestuurd  
aan IJdoorn B.V. Die e-mail houdt in:

Ter informatie.

Met vriendelijke groet,

[H]

2.8. In het door mevrouw [H] bij haar e-mails aan [G] en IJdoorn B.V. gevoegde koopcontract worden  
IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. als "verkoper" aangeduid. Als "koper" en vertegenwoordiger daarvan  
worden in dat koopcontract genoemd:

(...) [I], (...), houder van paspoort/rijbewijs nummer \_\_\_\_\_

te dezen handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van: Stichting Gereformeerde  
Bouwcorporatie voor Bejaarden, een stichting gevestigd te Hoofddorp, (...), ingeschreven in het  
handelsregister onder nummer 34065563, hierna te noemen: "koper";

(...)

2.9. Verder houdt het koopcontract – voor zover hier van belang – het volgende in:

Levering

## Artikel 7

De leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de notaris op 28 december 2006, of zoveel eerder als partijen nader overeen komen

2.10. Als koptekst is boven het koopcontract vermeld:

Concept (1) d.d. 27 juni 2006

2.11. ING Real Estate Finance N.V. (hierna: ING) trad op als financier van de koopprijs die IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. als kopers verschuldigd waren aan [D] c.s. op grond van de transactie B-C. Een e-mail d.d. 28 juni 2006 van ING aan notaris [A] houdt – voor zover hier van belang – het volgende in:

Hierdoor bevestigen wij dat wij u toestemming geven voor het uitboeken van de aan u beschikbaar gestelde hypotheekgelden (...) ad € 3.900.000,00 ten gunste van IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. onder de navolgende voorwaarde:

Het koopcontract (zoals in concept opgesteld d.d. 27 juni 2006, met kenmerk (...) en door ons per mail ontvangen via de heer [G], waarin het object (...) wordt verkocht aan de Stichting Gereformeerde Bouwcorporatie voor Bejaarden, vertegenwoordigd door de heer [I], onvoorwaardelijk en ongewijzigd is ondertekend door betrokken partijen en door u is ontvangen.

(...)

2.12. Notaris [A] heeft op 28 juni 2006 aan [B] van IJdoorn B.V. medegedeeld dat levering van de percelen door [D] c.s. aan IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. niet kon plaatsvinden omdat ING als voorwaarde heeft gesteld dat de door ING te financieren koopprijs pas door notaris [A] aan [D] c.s. mocht worden betaald als een getekende koopovereenkomst tussen IJdoorn B.V., Zoelens Eigendom B.V. en SGBB voorhanden was en dat aan die voorwaarde (nog) niet was voldaan.

2.13. [B] heeft op 29 juni 2006 aan notaris [A] een schriftelijke koopovereenkomst ter hand gesteld die namens IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. enerzijds en door [I] namens SGBB anderzijds was ondertekend. Die schriftelijke koopovereenkomst was identiek aan de concept koopovereenkomst die mevrouw [H] op 27 juni 2006 aan [G] van [C's] Eigendom B.V. en [B] had gemaïld met dien verstande dat:

- de in 2.10. genoemde koptekst is verwijderd;
- de nummers van de identiteitsbewijzen van [B], [G] en [I] met de hand zijn ingevuld;
- op de laatste pagina boven de handtekeningen met de hand is bijgeschreven: "Amsterdam 28-6-2006".

2.14. Vervolgens hebben op 29 juni 2006 achtereenvolgens de schriftelijke vastleggingen van de koop en levering in de transacties A-B en B-C ten overstaan van notaris [A] plaatsgevonden. Verder is ten behoeve van ING de hypotheekakte ten laste van IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. ten overstaan van notaris [A] getekend.

2.15. SGBB (later "Vestia" geheten) heeft geen medewerking verleend aan de levering door IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. van de percelen op grond van de transactie C-D. SGBB heeft zich – daarin bijgestaan door advocaten van Allen & Overy – beroepen op onbevoegdheid van [I] haar te vertegenwoordigen bij het sluiten van de koopovereenkomst met IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. in de transactie C-D. Volgens SGBB was [I] niet bevoegd tot het aangaan van die koopovereenkomst omdat daartoe op grond van de statuten van SGBB toestemming vereist was van de Raad van Toezicht.

2.16. Omdat niet werd voldaan aan de verplichtingen jegens ING uit hoofde van de door ING verstrekte financiering heeft ING het aan haar verleende hypotheekrecht ingeroepen. De percelen zijn (onderhands) gekocht door IJdoorn B.V. en [B] in privé voor een koopprijs van € 2,2 miljoen.

2.17. IJdoorn B.V. heeft de voorzieningen rechter van de rechtbank Amsterdam verlot verzocht voor het leggen van conservatoir beslag op het woonhuis van notaris [A] en op al hetgeen notaris [A] van Allen & Overy ontvangt. De voorzieningen rechter heeft het verzoek van IJdoorn B.V. bij beschikking van 2 februari 2012 afgewezen.

2.18. IJdoorn B.V. heeft notaris [A] bij brief d.d. 8 juli 2011 aansprakelijk gesteld voor de door haar geleden schade.

### 3. Het geschil

3.1. IJdoorn B.V. vordert samengevat - notaris [A] bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, te veroordelen tot betaling van:

a. € 936.000,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 juli 2011;

b. de buitengerechtelijke kosten:

primair: € 20.040,24, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding;

subsidiar: € 5.160,--, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding;

c. de proceskosten, waaronder begrepen de beslagkosten, alsmede de wettelijke rente over de proceskosten, voor zover deze niet worden voldaan binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis, en daarbij het nasalaris van de advocaat te begroten op € 131,--, te verhogen met € 68,-- indien niet binnen veertien dagen aan het vonnis wordt voldaan en betekening daarvan plaatsvindt.

3.2. IJdoorn B.V. stelt daartoe - samengevat - het volgende. [C's] Eigendom B.V. heeft aan notaris [A] opdracht gegeven tot het opstellen van een schriftelijke koopovereenkomst waarmee de percelen door [C's] Eigendom B.V. en IJdoorn B.V. verkocht zouden worden aan SGBB. Notaris [A] dient daarbij op grond van artikel 17 lid 1 van de Wet op het notarisambt en artikel 4 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels niet alleen te waken over de belangen van zijn opdrachtgeefster - [C's] Eigendom B.V. - maar ook over de belangen van alle andere bij de rechtshandeling betrokken partijen, waaronder IJdoorn B.V., die immers tezamen met [C's] Eigendom B.V. als verkoopster bij de rechtshandeling optrad. Notaris [A] heeft niet aan die buiten-contractuele verplichting jegens IJdoorn B.V. voldaan. Hij heeft niet geverifieerd of [I] bevoegd was namens SGBB de koopovereenkomst te sluiten hoewel in artikel 2:291 lid 2 BW is bepaald dat het bestuur van een stichting alleen bevoegd is te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging van registergoederen indien dit uit de statuten van de stichting voortvloeit. Door na te laten de bevoegdheid van [I] in de statuten van SGBB te verifiëren heeft notaris [A] onzorgvuldig en onrechtmatig jegens IJdoorn B.V. gehandeld. Omdat die bevoegdheid niet op grond van de statuten aan [I] toekwam, kon SGBB zich beroepen met succes op de onbevoegdheid van [I] namens haar de koopovereenkomst aan te gaan. Daardoor heeft de levering van de percelen aan SGBB geen doorgang gevonden en is betaling van de koopprijs aan [C's] Eigendom B.V. en IJdoorn B.V. achterwege gebleven. IJdoorn B.V. heeft daardoor schade geleden. De met SGBB overeengekomen koopprijs bedroeg € 4.072.000,--. De uiteindelijk gerealiseerde koopprijs is aanzienlijk lager, € 2.200.000,--. Het verschil in opbrengst bedraagt dus € 1.872.000,--. Omdat IJdoorn B.V. voor de helft eigenaar was, bedraagt de door haar geleden schade in hoofdsom

€ 936.000,--. Aldus - steeds - IJdoorn B.V.

3.3. Notaris [A] voert aan dat indien sprake is van een beroepsfout, hetgeen hij betwist, niet hij maar Allen & Overy aangesproken moet worden. De opdracht tot het opstellen van een koopovereenkomst is volgens hem aan Allen & Overy verstrekt en niet aan hem persoonlijk.

3.4. Dit verweer wordt verworpen. IJdoorn B.V. bestrijdt dat zij middels vertegenwoordiging door [C's] Eigendom of door lastgeving, dan wel zaakwaarneming als (mede)opdrachtgeefster tot het opstellen van de concept koopovereenkomst in de transactie C-D is aan te merken. Echter, ook indien met notaris [A] wordt aangenomen dat (via [C's] Eigendom B.V.) met IJdoorn B.V. een overeenkomst tot het verrichten van diensten tot stand is gekomen dan is deze gesloten met notaris [A] en niet met Allen & Overy. Notaris

[A] is notaris en treedt in het handelsverkeer naar buiten als notaris. De concept koopovereenkomst is onder zijn verantwoordelijkheid door mevrouw [H] opgesteld. In die concept koopovereenkomst is opgenomen dat onder "notaris" wordt verstaan mr. [A], dan wel diens plaatsvervanger of associé. Verder is daarin opgenomen:

- dat de leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de notaris;
- dat partijen de notaris opdracht geven de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers;
- dat de partij die de overdrachtsbelasting verschuldigd is die bij de notaris in depot zal geven ter voldoening aan de Ontvanger der belastingen;
- dat de betaling van de koopprijs door koper zal geschieden door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris;
- dat koper en verkoper de notaris opdracht geven om die werkzaamheden te verrichten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de koopovereenkomst, waarbij koper en verkoper de notaris volmacht geven voor het geval de overeenkomst wordt ontbonden, of door inwerkingtreding van een ontbindende voorwaarde eindigt, de doorhaling te bewerkstelligen van de inschrijving van het koopcontract in de openbare registers.

De door de wet aan de notaris verleende bevoegdheden komen alleen aan hem persoonlijk toe op grond van zijn benoeming in het ambt van notaris en niet aan de organisatie waarin hij zijn werkzaamheden uitvoert. Alleen de notaris zelf, niet de organisatie waarin hij die bevoegdheden uitoefent, kan een rechtsverhouding met een cliënt aangaan waardoor de notaris zich tegenover die cliënt verplicht die bevoegdheden ten behoeve van hem uit te oefenen. Hoewel het opstellen van een koopovereenkomst niet behoort tot de rechtshandelingen die behoren tot het exclusieve domein van de notaris op grond van diens persoonlijke benoeming in het ambt van notaris, behoren die werkzaamheden wel tot de gebruikelijke werkzaamheden van een notaris die hij pleegt te verrichten in samenhang met de uitoefening van zijn bevoegdheden die hij ontleent aan zijn benoeming in het ambt. Het is niet doenlijk in de (contractuele) relatie tussen een notaris en zijn cliënt, indien de notaris in die hoedanigheid naar buiten treedt en op zich neemt ten behoeve van een cliënt bepaalde tot zijn ambt behorende taken uit te oefenen, een onderscheid te maken tussen taken die de notaris op grond van dat ambt uitoefent en andere werkzaamheden die hij in samenhang daarmee voor zijn cliënt verricht. Dat is ook vastgelegd in artikel 16 van de Wet op het notarisambt waarin is bepaald dat het verrichten van wettelijke werkzaamheden en werkzaamheden die de notaris in samenhang daarmee pleegt te verrichten, berust op een overeenkomst als bedoeld in boek 6, titel 5 Burgerlijk Wetboek tussen de notaris en de cliënt. Dat die samenhang van werkzaamheden in de voorliggende koopovereenkomst er is blijkt uit de hiervoor genoemde opdrachten die aan de notaris in deze koopakte worden gegeven. Uit de toelichting op artikel 7:404 BW volgt overigens dat ook in het geval de organisatie waarin de notaris zijn ambt uitoefent de opdrachtnemer zou zijn de notaris naast die opdrachtnemer jegens de opdrachtgever gebonden is en met de opdrachtnemer hoofdelijk aansprakelijk is voor de verplichtingen uit die opdracht. De slotsom is dat notaris [A] eigen rechten en verplichtingen heeft op grond van zijn persoonlijke benoeming en het bepaalde in de Wet op het notarisambt en andere wetten. Dit alles betekent dat indien juist is dat IJdoorn B.V. via [C's] Eigendom B.V. als medeopdrachtgeefster tot het opstellen van de koopovereenkomst is te beschouwen – hetgeen de notaris stelt, maar door IJdoorn B.V. is bestreden – notaris [A] voor het verrichten van zijn werkzaamheden als notaris persoonlijk een contractuele relatie aangaat en daar derhalve ook voor aansprakelijk is.

3.5. Verder betoogt notaris [A] dat indien sprake is van een beroepsfout, IJdoorn B.V. niet tijdig heeft geklaagd in de zin van artikel 6:89 BW. Ook om die reden dienen haar vorderingen volgens notaris [A] te worden afgewezen.

3.6. IJdoorn B.V. heeft ook in verband met dit verweer er op gewezen dat de opdracht aan notaris [A] tot het opstellen van de koopovereenkomst volgens haar – uitsluitend – is gegeven door [C's] Eigendom en niet ook door, of mede namens haar, zodat tussen IJdoorn B.V. en notaris [A] geen contractuele relatie is ontstaan en dat de in artikel 6:89 BW bedoelde termijn niet van toepassing is op de buiten-contractuele aansprakelijkheid waarop IJdoorn B.V. haar vordering jegens notaris [A] B.V. baseert. Verder hebben partijen uitgebreid gedebatteerd over de vraag wanneer in dit geval de klachttermijn aanving, wanneer IJdoorn B.V. voor het eerst bij notaris [A] heeft geklaagd en welke omstandigheden wel of niet van belang zijn voor beoordeling van de vraag of IJdoorn B.V. met bekwame spoed bij notaris [A] heeft geklaagd.

3.7. Hoe dan ook: ook indien wederom met notaris [A] wordt aangenomen dat (via [C's] Eigendom B.V.) een contractuele relatie met IJdoorn B.V. tot stand is gekomen en dat artikel 6:89 BW daarop van toepassing is, faalt zijn verweer. Artikel 6:89 BW strekt tot bescherming van de belangen van notaris [A]. Of IJdoorn B.V. al dan niet met bekwame spoed als bedoeld in artikel 6:89 BW heeft gehandeld wordt dan ook in belangrijke mate bepaald door de vraag of, en zo ja in hoeverre en op welke wijze de belangen van notaris [A] daadwerkelijk zijn geschaad doordat IJdoorn B.V. hem, althans naar de stelling van notaris [A], pas op 8 juli 2011 aansprakelijk heeft gesteld voor een vermeende beroepsfout bij het opstellen van de koopovereenkomst in de transactie C-D. Notaris [A] heeft zijn beroep op artikel 6:89 BW op dat punt niet, althans onvoldoende onderbouwd. Hij heeft uitsluitend in algemene bewoordingen naar voren gebracht dat het hem door het verstrijken van tijd in toenemende mate bemoeilijkt wordt bewijs te vergaren voor de wijze waarop de transactie destijds tot stand is gekomen. Op welk bewijs hij daarbij het oog heeft en om welke reden zijn handelen of het handelen van IJdoorn B.V. bij voorhanden zijn van dat bewijs anders beoordeeld zou worden, heeft hij niet uit de doeken gedaan. Onvoldoende duidelijk is dan ook in welk concreet belang notaris [A] is getroffen doordat IJdoorn B.V., hoewel daartoe in staat, niet eerder klachten over de door hem verrichte diensten en werkzaamheden heeft geuit. Om die reden faalt het beroep van notaris [A] op artikel 6:89 BW.

3.8. Bij beoordeling van de vraag of notaris [A] schadelijkt jegens IJdoorn heeft gehandeld, geldt als maatstaf of notaris [A] in zijn hoedanigheid van notaris bij uitvoering van zijn werkzaamheden heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan, hetgeen afhankelijk is van de omstandigheden van het geval. Die maatstaf geldt zowel in de situatie dat IJdoorn B.V. als (mede)opdrachtgeefster van notaris [A] dient te worden aangemerkt (standpunt notaris [A]) als in de situatie waarin dat niet het geval is (standpunt IJdoorn B.V.) omdat, zoals – terecht – niet door notaris [A] is bestreden, hij op grond van artikel 17 lid 1 van de Wet op het notarisambt bij uitoefening van zijn werkzaamheden niet alleen dient te waken over de belangen van zijn opdrachtgeefster(s), maar ook over de belangen van alle andere bij de rechtshandeling betrokken partijen, waaronder IJdoorn B.V.

3.9. Notaris [A] bestrijdt dat hij onzorgvuldig (de rechtbank begrijpt: schadelijkt, in de hiervoor omschreven zin) heeft gehandeld. Hij voert aan dat in allerijl moest worden gehandeld. Te elfder ure bleek dat IJdoorn B.V. de transactie B-C niet alleen met [D] c.s. wenste aan te gaan, maar tezamen met [C's] Eigendom B.V. Bovendien wilden IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. één dag voordat de leveringshandelingen in de ABC-transactie zouden plaatsvinden daaraan nog een transactie C-D toevoegen terwijl de door IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. aan [D] c.s. verschuldigde koopprijs in de transactie B-C door ING gefinancierd zou worden en ING die financiering afhankelijk stelde van de aanwezigheid van een getekende, onvoorwaardelijke koopovereenkomst in de transactie C-D tussen IJdoorn B.V., [C's] Eigendom B.V. en SGBB. Volgens notaris [A] mocht hij vertrouwen op de informatie die hij ontving – het uittreksel uit het handelsregister van de kamer van koophandel – omtrent de vertegenwoordigingsbevoegdheid van [I], directeur en bestuurder van SGBB. Verder betreft het stuk dat is opgesteld en door mevrouw [H] op 27 juni 2006 aan [C's] Eigendom en IJdoorn B.V. is gemaaild uitdrukkelijk een concept. Nadat notaris [A] op 28 juni 2006 aan [B] had medegedeeld dat de leveringshandelingen niet verricht konden worden omdat geen betaling van de koopprijs aan [D] c.s. kon plaatsvinden aangezien niet voldaan was aan de door ING gestelde voorwaarde aan financiering van de koopprijs, hebben [B] (namens IJdoorn B.V.), [G] (namens [C's] Eigendom B.V.) en [I] (namens SGBB) de concept koopovereenkomst buiten aanwezigheid en zonder verdere bemoeienissen van notaris [A] ondertekend. IJdoorn B.V. is volgens notaris [A] dan ook zelf met het concept aan de haal gegaan, zonder overleg met notaris [A]. Toen notaris [A] op 29 juni 2006 evenwel een door IJdoorn B.V., [C's] Eigendom en SGBB definitief gemaakte, ondertekende koopovereenkomst ter hand werd gesteld in de transactie C-D – waarmee was voldaan aan de door ING gestelde voorwaarde voor financiering van de koopprijs in de transactie B-C – hoefde notaris [A] de vertegenwoordigingsbevoegd van [I] niet nader te onderzoeken. Aldus – steeds – notaris [A].

3.10. Dat betoog van notaris [A] kan niet worden gevolgd. Kern van het aan notaris [A] te maken verwijt ligt in het feit dat hij voorbij is gegaan aan hetgeen is bepaald in artikel 2:291 lid 2 BW, namelijk dat het bestuur van een stichting (zoals SGBB) slechts bevoegd is tot het aangaan van een overeenkomst tot verkrijging van een registergoed indien dit uit de statuten van een stichting voortvloeit. Dat [I] op het aan notaris [A] toegezonden uittreksel uit het handelsregister van de kamer van koophandel stond vermeld als alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder van SGBB zei vanwege hetgeen is bepaald in artikel 2:291 lid 2 BW dus nog niets omtrent zijn bevoegdheid tot het namens SGBB aangaan van de koopovereenkomst met

betrekkking tot de twee percelen. Die bevoegdheid kon [I] slechts toekomen indien dit uit de statuten van SGBB voortvloeide. Een redelijk bekwaam en redelijk handelend notaris had zich dat gerealiseerd en notaris [A] had dienovereenkomstig de bevoegdheid van [I] tot het aangaan van de koopovereenkomst in de statuten van SGBB moeten verifiëren, hetgeen hij heeft nagelaten.

3.11. De tijdsdruk waaronder de transacties moesten worden voltooid disculpeert notaris [A] niet. Uit de stellingen van notaris [A] blijkt niet dat hij vanwege tijdsdruk heeft afgezien van verificatie van de bevoegdheid van [I] aan de hand van de statuten van SGBB op grond van hetgeen is bepaald in artikel 2:291 lid 2 BW. Notaris [A] heeft zich de inhoud van die wettelijke bepaling – ten onrechte – niet gerealiseerd. Daarbij komt dat de tijdsdruk die in dit geval aan de orde was in de notariële vastgoedpraktijk waarin notaris [A] zich begeeft niet ongebruikelijk is en dat met verificatie van de bevoegdheid van [I] aan de hand van de statuten van SGBB ook niet veel tijd gemoeid was geweest. Ook onder tijdsdruk zou een redelijk bekwaam en redelijk handelend notaris ter bescherming van de belangen van zijn opdrachtgeefster en/of andere partijen die bij de rechtshandeling betrokken zijn tot verificatie van de bevoegdheid van [I] aan de hand van de statuten van SGBB zijn overgegaan.

3.12. Dat het hier een concept van een schriftelijke koopovereenkomst betrof, pleit notaris [A] evenmin vrij. Ook van een concept koopovereenkomst van de hand van een redelijk handelend en redelijk bekwaam notaris mag verwacht worden dat de personen die daarin worden genoemd als vertegenwoordigers van de contracterende rechtspersonen daadwerkelijk tot die vertegenwoordiging bevoegd zijn, tenzij op dat punt een voorbehoud is gemaakt. Dat is hier echter niet geval. De concept koopovereenkomst is blijkens de e-mail van mevrouw [H] d.d. 27 juni 2006 daarbij aan IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. toegezonden zonder dat enig voorbehoud ten aanzien van de inhoud daarvan werd gemaakt en uitsluitend om daarop eventuele opmerkingen van IJdoorn B.V. en/of [C's] Eigendom B.V. te ontvangen. Daarmee werd jegens IJdoorn B.V. tot uitdrukking gebracht dat de inhoud van het concept voor wat betreft notaris [A] definitief was, behoudens opmerkingen van IJdoorn B.V. en/of [C's] Eigendom B.V.

3.13. Dit alles betekent dat notaris [A] niet heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan.

3.14. Notaris [A] is in beginsel aansprakelijk voor de schade die IJdoorn B.V. als gevolg van zijn fout heeft geleden. Hij beroept zich op eigen schuld aan de zijde van IJdoorn B.V. omdat de concept koopovereenkomst buiten hem om door [B], [G] en [I] is ondertekend en (ook) IJdoorn B.V. dus met de concept koopovereenkomst aan de haal is gegaan. De als gevolg van zijn fout door IJdoorn B.V. geleden schade dient volgens notaris [A] om die reden geheel, althans ten dele voor haar rekening te blijven.

3.15. Het beroep van Notaris [A] op eigen schuld van IJdoorn B.V. faalt reeds omdat, zoals hiervoor is overwogen, IJdoorn B.V. na ontvangst van de concept koopovereenkomst ervan uit mocht gaan dat die akte aan de daaraan te stellen eisen voldeed en dus dat de daarin genoemde [I] bevoegd was tot vertegenwoordiging van SGBB. Met andere woorden: IJdoorn B.V. hoefde er geen rekening mee te houden dat notaris [A] bij het opstellen van de concept koopovereenkomst een wettelijke bepaling die van cruciaal belang was voor de vertegenwoordigings(on)bevoegdheid van [I] over het hoofd had gezien. Daarbij komt dat uit de stellingen van notaris [A] ook niet volgt dat indien IJdoorn B.V. niet met het concept (in woorden van notaris [A]) "aan de haal was gegaan", hij in een later stadium alsnog tot verificatie van de bevoegdheid van [I] aan de hand van de statuten van SGBB zou zijn overgegaan. Dat is ook niet aannemelijk omdat notaris [A] zich de noodzaak tot die verificatie aan de hand van de statuten van SGBB niet realiseerde.

3.16. Verder betwist notaris [A] het causaal verband tussen zijn fout en de door IJdoorn B.V. gestelde schade alsmede de omvang daarvan. Volgens notaris [A] heeft IJdoorn B.V. namelijk niet werkelijk de bedoeling gehad de percelen door te verkopen en door te leveren aan SGBB. De koopovereenkomst met SGBB is volgens notaris [A] uitsluitend ondertekend om te voldoen aan de voorwaarde die ING stelde aan financiering van de koopprijs die IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. op grond van de transactie B-C aan [D] c.s. verschuldigd waren. Indien IJdoorn B.V. daadwerkelijk beoogde de percelen door te leveren, dan zou IJdoorn B.V. jegens [D] c.s. een daartoe strekkend voorbehoud hebben gemaakt, hetgeen zij niet heeft gedaan. Verder wijst notaris [A] er op dat IJdoorn B.V. niets heeft ondernomen toen SGBB in december 2006 in gebreke bleef medewerking te verlenen aan levering van de percelen.



3.17. Notaris [A] betoogt dus dat de koopovereenkomst met SGBB uitsluitend is ondertekend om SGBB aan ING te kunnen presenteren als koper van de percelen en daarmee de voor IJdoorn B.V. noodzakelijke financiering van de koopprijs voor de transactie B-C te verkrijgen. In werkelijkheid is volgens notaris [A] dus geen koopovereenkomst door [I] namens SGBB aangegaan. Indien die stelling van notaris [A] op juistheid berust, ontbreekt het door IJdoorn B.V. gestelde causaal verband tussen de beroepsfout van notaris [A] en de door haar gestelde schade, althans heeft IJdoorn B.V. door die fout geen schade geleden. In dat geval zijn IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. niet als gevolg van die beroepsfout de door SGBB te betalen koopprijs van € 4.072.000,-- misgelopen. Immers, die koopprijs zouden IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. ook niet hebben ontvangen indien in de koopovereenkomst (die weliswaar door een fout van notaris [A] namens SGBB door een onbevoegde was ondertekend) in strijd met de werkelijkheid is vastgelegd dat SGBB de percelen van IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. koopt omdat in dat geval bij die partijen in werkelijkheid niet de bedoeling bestond om over te gaan tot levering van de percelen en betaling van de koopprijs van € 4.072.000,-- . Op grond van artikel 150 Rv rust op IJdoorn B.V. de bewijslast van de door haar gestelde feiten met betrekking tot het causaal verband en schade. Dat bewijs als hiervoor bedoeld ligt echter voorshands besloten in de ondertekende koopovereenkomst tussen IJdoorn B.V., [C's] Eigendom B.V. en SGBB. Uit de inhoud van die onderhandse akte blijkt immers voorshands dat SGBB zich verplichtte tot betaling van een koopprijs van € 4.072.000,-- aan IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. Omdat notaris [A] daar tegenover echter aanvoert dat hetgeen in onderhandse akte is vastgelegd in werkelijkheid niet tussen die partijen is overeengekomen maar uitsluitend op papier is gesteld ter verkrijging van financiering van ING, zal hij tot (tegen)bewijslevering worden toegelaten.

3.18. Ook indien notaris [A] B.V. niet in die (tegen)bewijslevering slaagt en dus uitgegaan zal dienen te worden van de juistheid van de stelling van IJdoorn B.V. dat het perceel daadwerkelijk door IJdoorn B.V. en [C's] Eigendom B.V. is doorverkocht aan SGBB voor € 4.072.000,--, staat nog niet vast dat IJdoorn B.V. door de fout van notaris [A] schade heeft geleden. Daartoe dient de situatie van IJdoorn B.V. waarin zij is komen te verkeren als gevolg van de fout van notaris [A] vergeleken te worden met de fictieve situatie waarin IJdoorn B.V. zou hebben verkeerd indien de fout van notaris [A] wordt weggedacht. In de situatie van IJdoorn B.V. na de fout van de notaris is zij tezamen met [C's] Eigendom B.V. € 4.072.000,-- misgelopen omdat SGBB zich uit de koopovereenkomst heeft weten te bevrijden door een geslaagd beroep te doen op de onbevoegdheid van [I]. In de fictieve situatie waarin de fout van notaris [A] wordt weggedacht, zou eind juni 2006, na verificatie van de statuten van SGBB door notaris [A] zijn vastgesteld dat [I] niet bevoegd was tot het aangaan van de koopovereenkomst. Ook in die fictieve situatie zou, gegeven die onbevoegdheid van [I], geen koopovereenkomst met SGBB tot stand zijn gekomen en zou IJdoorn B.V. dus evenmin tezamen met [C's] Eigendom B.V. een koopprijs van € 4.072.000,-- van SGBB hebben ontvangen. IJdoorn B.V. verkeert in de situatie zoals die zich heeft ontwikkeld na de fout van notaris [A] dus in dezelfde financiële positie als in de fictieve situatie waarin de fout van notaris [A] wordt weggedacht. Dit is anders indien juist is, zoals door IJdoorn B.V. wordt gesteld maar door notaris [A] wordt betwist, dat de Raad van Toezicht van SGBB in die fictieve situatie, eind juni 2006, alsnog toestemming zou hebben gegeven voor de aankoop van de percelen tegen betaling van een koopprijs van € 4.072.000,-- en tegen de overige voorwaarden die in de concept koopovereenkomst waren vastgelegd. Het bewijs daarvan rust op grond van artikel 150 Rv. op IJdoorn B.V.

3.19. Beide bewijsopdrachten zullen reeds thans worden gegeven. Ervan uit gaande dat beide partijen tot bewijslevering door het horen van getuigen zullen overgaan, zal die bewijslevering eerst aan de zijde van notaris [A] plaatsvinden en daarna aan de zijde van IJdoorn B.V.

3.20. Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

#### 4. De beslissing

De rechtbank

4.1. laat notaris [A] toe tot de in r.o. 3.17. bedoelde tegenbewijslevering en dus tot bewijs van zijn stelling dat IJdoorn B.V., in afwijking van hetgeen in de koopovereenkomst tussen IJdoorn B.V., [C's] Eigendom

B.V. en SGBB is vastgelegd, in werkelijkheid niet de bedoeling had de percelen door te verkopen en door te leveren aan SGBB;

4.2. laat IJdoorn B.V. toe tot het bewijs van haar stelling dat de Raad van Toezicht van SGBB eind juni 2006 desgevraagd toestemming zou hebben gegeven voor de aankoop van de percelen tegen betaling van een koopprijs van € 4.072.000,-- en tegen de voorwaarden die in de concept koopovereenkomst waren vastgelegd;

4.3. verwijst de zaak naar de rol van 8 mei 2013 opdat notaris [A] alsdan kan doen mededelen of hij van de gelegenheid tot bewijslevering door getuigen en zo ja, door hoeveel, gebruik maakt, en met een opgave van de verhinderdata van alle betrokkenen in de eerstvolgende drie maanden, waarna een dag voor getuigenverhoor zal worden bepaald dan wel wordt voortgeprocedeerd;

4.4. houdt iedere verdere beslissing aan

Dit vonnis is geweest door mr. R.H.C. van Harmelen en in het openbaar uitgesproken op 10 april 2013