

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 2/2007

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 31 mei 2007 in de zaak van:

KvT 2/2007

[klager],
thans wonende te [woonplaats],
klager,
niet verschenen,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
verweerder,
in persoon.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klager en de notaris.

Klager heeft zich bij brief, ingekomen op 29 januari 2007, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de notaris. Klager heeft bij brief, ingekomen op 20 februari 2007, zijn klacht nader onderbouwd.

De notaris heeft bij brief, ingekomen op 21 februari 2007, gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klager. Bij brief, ingekomen op 28 februari 2007, heeft klager nadere stukken overgelegd. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. De mondelinge behandeling van de klacht is bepaald op 19 april 2007. Klager is hiervoor bij brief van 27 februari 2007 via zijn toenmalig raadsman opgeroepen. Bij brief, ingekomen op 17 april 2007, heeft klager verzocht de behandeling van de klacht aan te houden. Namens de Kamer is hierop bij (fax)brief van 17 april 2007 aan klager meegedeeld dat de zitting van de Kamer op 19 april 2007 doorgaat en dat de Kamer ter zitting een beslissing op het verzoek van klager neemt.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 19 april 2007. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

Klager is niet ter zitting verschenen.

2. De feiten

2.1. Bij beschikking van de Kamer van Koophandel en fabrieken voor Midden-Brabant van 10 februari 1997 is B.V. [naam BV} ontbonden op grond van artikel 2:19a lid 4 BW. Blijkens voornoemde beschikking en een uittreksel van de Kamer van Koophandel was de B.V. statutair gevestigd te [vestigingsplaats].

2.2. Klager was directeur van de B.V.

2.3. Begin augustus 2006 heeft de notaris van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen opdracht gekregen om over te gaan tot de executoriale verkoop van het pand: [adres], op basis van twee gelegde executoriale beslagen, d.d. 9 augustus 1995 en 16 januari 2004.

2.4. Blijkens een uittreksel van het Kadaster te Middelburg van 11 augustus 2006 is voornoemd pand eigendom van B.V., gevestigd te [vestigingsplaats], met als postadres: [postadres].

2.5. Bij brieven van 15 augustus 2006 gericht aan de B.V., zowel aangetekend als per gewone post verstuurd, en verzonden naar de adressen [postadres], [adres] en [woonadres], heeft de notaris meegedeeld dat hij van het Waterschap opdracht had gekregen om over te gaan tot de executoriale verkoop van het betreffende pand en geadviseerd contact met hem op te nemen om te bezien of er mogelijkheden waren om de veiling te voorkomen. Tevens heeft hij mededelingen gedaan omtrent de datum van de veiling en de verdere gang van zaken.

2.6. Op 18 oktober 2006 heeft de executoriale verkoop van het betreffende pand plaatsgevonden

2.7. In de akte van veiling staat als eigenaar vermeld de B.V. met als adres P/a [postadres]. Verder wordt onder het kopje “voorafgaande wettelijke voorschriften” met betrekking tot de aanzegging van de executie aan de belanghebbenden verwezen naar artikel 544 Rv.

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1. Klager stelt dat de notaris heeft gehandeld c.q. nagelaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten. Hij verwijt de notaris onzorgvuldig optreden bij de executoriale verkoop van een pand.

Hij voert daartoe het volgende aan:

- de executoriale verkoop is ten onrechte opgestart, omdat niet kon worden voldaan aan de “voorafgaande wettelijke voorschriften”. De B.V. was op 10 februari 1997 al ontbonden.

- de executoriale verkoop is slechts opgestart om (de kosten van) eerder onrechtmatig gelegde beslagen te verhalen. Er was geen sprake van achterstand in de betaling van opgelegde belastingaanslagen.

- In de akte van veiling is het adres van de B.V. onjuist vermeld, namelijk p/a [postadres]. Het voormalig adres van de B.V. is [woonadres]. Daarnaast wordt in de akte onder het kopje "voorafgaande wettelijke voorschriften" met betrekking tot de aanzegging van de executie aan de belanghebbenden verwezen naar een verkeerd artikel, namelijk artikel 544 Rv in plaats van 514 Rv.

3.2. De notaris voert verweer. Hij stelt dat de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. Klager vordert uit te spreken dat het betreffende registergoed ten onrechte openbaar is verkocht en vordert tevens veroordeling van de notaris om het betreffende registergoed terug te leveren aan de B.V. De Kamer is echter alleen bevoegd tot het opleggen van tuchtrechtelijke maatregelen. Voorts stelt de notaris dat het betreffende registergoed eigendom was van de B.V. Als er al sprake was van onrechtmatig handelen, dan was dat jegens de B.V. en niet jegens klager, aldus de notaris.

Inhoudelijk voert de notaris het volgende aan. Begin augustus 2006 heeft de notaris van het Waterschap de opdracht gekregen om over te gaan tot de executoriale verkoop van het betreffende pand. Het Waterschap was bevoegd tot deze executoriale verkoop op grond van twee gelegde executoriale beslagen, één van augustus 1995 en één van januari 2004. Uit (een uittreksel van) het Kadaster blijkt niet dat de B.V. is opgehouden te bestaan. Omdat de notaris uit een eerdere executieopdracht uit 1998 was gebleken, dat het uitermate moeilijk is de B.V. te bereiken heeft hij brieven zowel aangetekend als per gewone post verstuurd naar de drie onder 2.5. genoemde adressen. Hij stelt dat de B.V. op een door hem overgelegde zoekopdracht van de Kamer van Koophandel van 11 augustus 2006 niet tevoorschijn komt. Het feit dat de Kamer van Koophandel de B.V. op grond van artikel 2:19A lid 4 BW ontbond, en er derhalve geen vennootschap met een juist adres bestaat, ligt binnen de risicosfeer van de B.V., c.q. haar voormalige bestuurder, ofwel klager. Klager had door inschrijving van de B.V. te handhaven dat probleem kunnen voorkomen. Gezien het feit dat de vennootschap niet meer bestond was het overigens ook niet mogelijk om perfect aan de geëxecuteerde mee te delen. Gelet op de bijlagen bij de klacht heeft de brief van 15 augustus 2006 gericht aan het adres in [woonplaats] klager kennelijk wel bereikt. Het is onduidelijk waarom klager niet eerder met de notaris contact heeft opgenomen. Pas op 13 november 2006 heeft klager een bespreking met de notaris gehad. De notaris voert gemotiveerd, onder verwijzing naar door hem overgelegde stukken, aan dat is voldaan aan de "voorafgaande wettelijke voorschriften". Abusievelijk wordt in de akte verwezen naar artikel 544 Rv; dit moet zijn 514 Rv.

4. De beoordeling

4.1. Ten aanzien van het verzoek van klager om aanhouding van de zaak overweegt de Kamer als volgt. Tegen de achtergrond van de datum van de oproep voor de behandeling en de datum van het verzoek om aanhouding, tegen de achtergrond van de inhoud van de klacht, alsmede gelet op de aanwezigheid van de notaris ter zitting, acht de Kamer het verzoek om aanhouding dermate tardief, dat dit niet wordt gehonoreerd. De Kamer heeft besloten de behandeling van de zaak doorgang te laten vinden.

4.2. Hoewel het vermeende onzorgvuldig handelen van de notaris zich strikt genomen heeft gericht jegens de B.V. acht de Kamer klager als belanghebbende wel ontvankelijk in zijn klacht.

4.3. Gelet op de formulering van de klacht dient met name onderzocht te worden of de notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten en/of in strijd met de zorg die een notaris betaamt.

4.4. De klacht komt erop neer dat de notaris ten onrechte heeft meegewerkt aan de verkoop van het betreffende pand. Gelet op het verweer van de notaris, dat door klager ter zitting niet is weersproken, is de Kamer van oordeel dat de notaris al het mogelijke heeft gedaan dat binnen zijn bereik lag om de B.V. op de hoogte te brengen van de voorgenomen executoriale verkoop en overigens bij de afhandeling daarvan evenmin onzorgvuldig heeft gehandeld. De notaris heeft aan drie verschillende adressen brieven gericht, die hij zowel aangetekend als per gewone post heeft verzonden. Zoals de notaris stelt heeft kennelijk in ieder geval één van deze brieven klager bereikt. Gesteld noch gebleken is dat dit niet tijdig is gebeurd. In de omstandigheden van het geval had het op de weg van klager gelegen eerder contact op te nemen met de notaris. De omstandigheid dat in de akte van veiling een verkeerd wetsartikel is genoemd, doet aan het vorenoverwogene niet af. Hetgeen klager overigens ter onderbouwing van zijn stelling heeft aangevoerd, zal, gelet op het verweer van de notaris en de overgelegde stukken, als onvoldoende onderbouwd en niet bewezen, worden gepasseerd.

4.5. Uit het voorgaande volgt dat de klacht ongegrond is.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs C. Kool, H. Quispel, J. van den Berg en D. Oostinga, leden, in tegenwoordigheid van mr F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 31 mei 2007.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.