

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 17-66

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 21 maart 2018 inzake de klacht onder nummer 17-66 van:

[klager],
[klager],
hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris,
advocaat mr. J.D. Kraaikamp te Amsterdam.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen bij de Kamer in het ressort 's-Hertogenbosch op 26 september 2017,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- nagekomen productie van klager, ingekomen op 19 november 2017, met bijlage.

Het procesverloop

De voorzitter van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch heeft op 27 september 2017 de president van het gerechtshof te Amsterdam verzocht een andere Kamer voor het notariaat aan te wijzen voor de behandeling van de onderhavige klacht, nu de notaris plaatsvervangend lid is van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch. Bij beslissing van 3 oktober 2017 heeft de president van het gerechtshof te Amsterdam op de voet van artikel 99 lid 2 van de Wet op het notarisambt (Wna) de Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag aangewezen teneinde zich met de behandeling van voormelde klacht te belasten.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 21 februari 2018. Daarbij waren aanwezig klager, en de notaris bijgestaan door advocaat mr. J.D. Kraaikamp. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Klager dient in de hoedanigheid van bestuurder en aandeelhouder van [G] de klacht in.

Klager had een zakelijk geschil met de heer [A] en mevrouw [E] (hierna te noemen: [A] c.s.). Ter beslechting van dat geschil heeft de rechtbank Roermond op 15 december 2010 een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis gewezen, waarbij klager is veroordeeld tot het meewerken aan het verlijden van een transportakte met betrekking tot een aantal percelen zulks op verbeurte van een dwangsom. Ter incassering van de dwangsommen heeft [A] c.s. executoriaal beslag gelegd op eigendommen van klager. Op de voet van artikel 509 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering heeft de eerste hypotheekhouder [P]. (hierna te noemen: [P]) de executie overgenomen. Op 6 juni 2011 heeft de notaris de deurwaarder hiervan in kennis gesteld. De heer [W] was enig en zelfstandig bestuurder van [P]. Op 29 augustus 2011 is het deurwaardersexploot aan klager betekend. Op 11 oktober 2011 heeft de veiling plaatsgevonden van de percelen [naam en nummering] gelegen aan de [adres en vestigingsplaats] (hierna te noemen: het Object). Op 12 oktober 2011 is de veiling gegund aan een aantal kopers, waaronder [X] (hierna te noemen: [X]). Aangezien de vordering van [P] niet kon worden voldaan uit de veilingopbrengsten heeft [P] vervolgens de opdracht aan de notaris gegeven om de eveneens verhypothekerde privéwoning van klager in [woonplaats] en de woning in [woonplaats], het kantoor te [vestigingsplaats] en perceel [nummer en vestigingsplaats] te veilen. Op 14 oktober 2011 heeft er een gesprek tussen klager en de notaris plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de notaris besloten om deze tweede veiling op te schorten. Op 18 oktober 2011 heeft de notaris de akte houdende verklaring van betaling betreffende twee appartementen te [woonplaats], die op 11 oktober 2011 geveild waren, gepasseerd en de executie voltooid door het procesverbaal van gunning en genoemde akte in te schrijven in het Kadaster. Op 26 oktober 2011 is door de advocaat van klager derdenbeslag gelegd onder de kopers van de panden op de veiling en onder de notaris. Op 2 november 2011 heeft de notaris een verzoek ingediend bij de rechtbank Roermond om tot een beslissing te komen ex artikel 3:270 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek (BW) inzake executoriale verkoop ex 3:268 BW. Bij beschikking van 13 december 2011 heeft de voorzieningenrechter het verzoek van de notaris, voor zover dit behelst goedkeuring als bedoeld in artikel 3:270 lid 4 BW, afgewezen.

Klager heeft [P] vervolgens betrokken in een procedure bij de Rechtbank Limburg. Nadat [X] de waarborgsom had gestort bij de notaris, maar voordat de levering was geformaliseerd, heeft klager op een aantal onroerende zaken conservatoir derdenbeslag gelegd onder [X] en (de geldigheid van) het recht van hypotheek van [P] betwist, waarover een lange procedure wordt gevoerd tussen partijen.

Klager heeft daarna een tuchtprocedure aangespannen tegen de notaris. Deze klacht is bij beslissing van deze Kamer van 9 juli 2014 deels ongegrond en deels gegrond zonder oplegging van een maatregel verklaard. De kern van de klacht ging om het verwijt dat de notaris niet had mee mogen werken aan de veiling van 11 oktober 2011. In hoger beroep heeft het Hof bij beslissing van 16 december 2014 de klacht deels niet ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

Ook heeft klager een strafrechtelijke procedure aangespannen in België tegen [P] inzake oplichting, valsheid in geschrifte en het gebruik van valse stukken en bedreiging. Op 8 december 2016 heeft de Rechtbank Tongeren vonnis gewezen. Door een vormfout aan het adres van [P] heeft de Rechtbank Tongeren [P] (de heer [W]) niet kunnen veroordelen.

Bij e-mailbericht van 20 februari 2017 heeft klager de notaris op de hoogte gesteld van het vonnis.

Omdat klager conservatoir en executoriaal beslag had gelegd op de geveilde goederen heeft de notaris een verzoekschrift ingediend bij de rechtbank om een beslissing te nemen als bedoeld in artikel 3:270 lid 4 BW.

Vervolgens heeft de notaris de KNB om advies gevraagd. Het advies was om geen medewerking te verlenen aan het passeren van een akte totdat er meer duidelijkheid is tussen partijen in de bodemprocedure of totdat de notaris door een rechter wordt gedwongen om zijn medewerking aan het passeren van de akte te verlenen.

Op 17 mei 2017 heeft klager het Hof te Amsterdam verzocht om herziening van de beslissing van 16 december 2014.

[X] heeft op 2 augustus 2016 de notaris gedagvaard voor de Rechtbank Limburg en verzocht om levering van de twee percelen.

Op 22 maart 2017 heeft de Rechtbank Limburg vonnis gewezen in de zaak van [X] tegen de notaris waarbij de notaris is bevolen om binnen vijf dagen na betekening zijn medewerking te verlenen aan de levering.

Op 27 maart 2017 heeft de notaris een akte houdende verklaring van betaling betreffende het Object gepasseerd.

Op 28 maart 2017 heeft de notaris een verzoek ingediend bij de Rechtbank Limburg ex artikel 3:273 BW tot zuivering hypotheek en beslagen na executoriale verkoop.

Op 6 april 2017 heeft de voorzieningenrechter verklaard dat alle op het verkochte onroerend goed rustende hypotheek teniet zijn gegaan en alle beslagen zijn vervallen.

[X] heeft de eigendom verkregen.

Bij vonnis van 6 september 2017 heeft de Rechtbank de vorderingen van klager, waaronder een verklaring voor recht dat de hypotheek non-existent, nietig of vernietigd zijn omdat de onderliggende investeringsovereenkomst (zoals vermeld in de pandakte tussen partijen) reeds voor de vestiging van de hypotheek zou zijn ontbonden, afgewezen. De Rechtbank oordeelde kortgezegd dat niet gebleken was dat [P] in verzuim verkeerde, zodat er geen bevoegdheid voor klager bestond tot ontbinding van de (investerings)overeenkomst, noch dat er sprake was van onrechtmatig handelen zijdens [P] jegens klager. Er was dus geen sprake van aantastbare hypotheekakten, laat staan van een 'ongeldige' executieveiling.

Nadat klager kennis had genomen van de overdracht heeft hij zich vervolgens tot de notaris gewend. Diverse malen is er per e-mail contact geweest. Klager heeft de notaris aansprakelijk gesteld voor de schade.

Bij beslissing van 9 januari 2018 heeft het Hof te Amsterdam klager niet-ontvankelijk verklaard in zijn herzieningsverzoek.

De klacht en het verweer van de notaris

Klager verwijt de notaris het volgende:

1. de notaris heeft klager niet gekend in de uitgebrachte dagvaarding en het vonnis van 22 maart 2017. Ook heeft er geen hoor-en wederhoor plaatsgevonden inzake deze dagvaarding. De notaris heeft klager niet geïnformeerd als belanghebbende en beslaglegger. Klager is door de notaris niet in de gelegenheid gesteld te reageren;

2. de notaris heeft geen verweer gevoerd tegen de vordering van [X]. De notaris was verplicht om klager op de hoogte te stellen van de dagvaarding, omdat klager een procedure heeft lopen bij de Rechtbank Limburg en bij de Rechtbank in Tongeren tegen de ongewilde executie;

3. de notaris heeft niet de zorgvuldigheid betracht die van een notaris mag worden verwacht. De notaris heeft in zijn handelen gefaald en de belangen van klager uit het oog verloren;

4. klager is niet gekend in de akte houdende verklaring van betaling inzake het Object die door de notaris is opgesteld;
5. er was al zoveel tijd verstreken tussen de executie op 11 oktober 2011 en 2 augustus 2016, toen de notaris door [X] werd gedagvaard, dat de belangen die er speelden hadden moeten leiden om tegen de leveringshandeling in verweer te komen waardoor de vordering van [X] niet zou worden toegewezen. Dat heeft de notaris nagelaten.

Wat betreft klachtonderdeel 1 heeft de notaris het volgende aangevoerd. [X] heeft bij dagvaarding gesteld dat klager bij aangetekende brief van 27 juni 2016 is aangeschreven omtrent het standpunt van [X] inzake het Object en de voorgenomen procedure en dat een afschrift van de dagvaarding aan klager zou worden toegezonden. In de brief was klager als geëxecuteerde een termijn van veertien dagen gegeven om het recht van levering van [X] te erkennen. De notaris ging er dus van uit dat klager op de hoogte was van de intenties van [X] alsook van de door [X] gestarte procedure, waarin zij de levering van het ter executieveiling gekochte onroerende goed wenste te formaliseren. De notaris verkeerde dus in de gerechtvaardigde veronderstelling dat klager op de hoogte was van het voornemen van [X]. Meer of anders kon niet van de notaris worden verlangd.

Klaarblijkelijk is de aangetekende brief van 27 juni 2016 aan klager, die overigens ook per gewone post is verzonden, geweigerd en geretourneerd.

Uit een e-mailwisseling die klager heeft gevoerd met de advocaat van [X] blijkt dat klager beschikte over de brieven die hij naar eigen zeggen niet zou hebben ontvangen.

Het feit dat klager niet op de hoogte zou zijn van het voornemen van [X] en de door haar geëntameerde procedure komt geheel voor rekening en risico van klager.

Wat betreft klachtonderdelen 2 en 3 heeft de notaris aangevoerd dat de notaris in onderhavig geval niet heeft meegewerkt aan het verzoek van [X] om de eigendomsoverdracht van het Object te formaliseren. De notaris wenste niet zo maar mee te werken aan het verzoek van [X], omdat de notaris uit oogpunt van zorgvuldigheid en ook onpartijdigheid en onafhankelijkheid hangende de onduidelijke status van de (gevolgen van) de executieveiling daarover geen positie kon innemen. Pas toen de Rechtbank Limburg op 22 maart 2017 vonnis had gewezen heeft de notaris meegewerkt aan de levering.

Voor zover het klachtonderdeel 4 betreft heeft de notaris het volgende aangevoerd. Bij vonnis van 22 maart 2017 van de Rechtbank Limburg was de notaris veroordeeld om binnen vijf dagen medewerking te verlenen aan de levering. In het vonnis staat geen bepaling dat klager in kennis moest worden gesteld van de akte en bovendien ging de notaris ervan uit dat klager op de hoogte was van de procedure van [X]. De notaris heeft in het kader van de executieveiling en het traject daarna voldaan aan de op hem rustende wettelijk (informatie)verplichtingen, ook ten aanzien van de berichtgeving aan klager als executant. Nadat een object na een executieveiling is gegund en de koper de koopsom aan de executant heeft voldaan en het registergoed is overgedragen, zal de executant/hypotheekgever aan zijn debiteur de eindafrekening presenteren waaruit ook de veilingopbrengst volgt. Dat is een zaak tussen executant en geëxecuteerde en daarbij is de notaris niet betrokken. Verder is het zo dat klager als executant door het Kadaster op de hoogte wordt gesteld van de gewijzigde eigendomssituatie.

Wat betreft klachtonderdeel 5 heeft de notaris het volgende aangevoerd. Het tijdsverloop en de daarna ontstane impasse is grotendeels ontstaan door het handelen van klager, die jarenlang met [P] een geschil had, met procedures in Nederland en België. Het was

klager zelf die na de executieveiling omdraaide als een blad aan een boom, door opeens de grondslag voor de executieveiling te betwisten en beslag legde op de geveilde objecten, daar waar hij eerst te kennen gaf dat hij wist dat hem een executieveiling boven het hoofd hing.

Toen de notaris zich geconfronteerd zag met het verzoek van [X] om medewerking te verlenen aan het voltooien van de leveringshandeling van het Object, heeft de notaris volstrekt zorgvuldig gehandeld. Hij heeft terughoudendheid betracht en zich vervolgens gerefereerd aan het oordeel van de rechter. Het tijdsverloop deed daar niets aan af.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Voor zover het klachtonderdeel 1 betreft overweegt de Kamer het volgende. Blijkens verweer van de notaris bleek uit de dagvaarding dat de advocaat van [X](mr. [U]) klager bij brief van 27 juni 2016 had aangeschreven en dat zij klager een kopie zou doen toekomen van de dagvaarding. De notaris mocht er derhalve op vertrouwen dat klager op de hoogte was van het voornemen van [X]. Ook blijkt uit latere e-mailwisseling tussen klager en advocaat [U] dat klager over de dagvaarding beschikte. Vast is komen te staan dat de dagvaarding per aangetekende zending naar klager is gestuurd, maar is geweigerd, alsmede per gewone post. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Voor zover het klachtonderdelen 2 en 3 betreft overweegt de Kamer als volgt. De Kamer acht het verweer van de notaris steekhoudend. Klager verwijt de notaris dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld en zijn belang uit het oog heeft verloren. Vast staat dat de notaris niet direct heeft meegewerkt aan het verzoek van [X] om de eigendomsoverdracht van het Object te formaliseren. De notaris is niet enkel en alleen ingegaan op het verzoek van [X]. In een e-mailbericht van 23 januari 2012 aan een advocatenkantoor heeft de notaris het volgende gemeld:

“(...) heb ik het hele complex aan schriftelijke stukken en feiten voorgelegd aan het wetenschappelijk bureau van de notariële beroepsorganisatie (KNB).

Als notaris mag ik geen stap meer zetten en mag ik aan geen enkele akte meewerken totdat er duidelijkheid is in de tussen de betrokken partijen opgestarte rechterlijke bodemprocedure of totdat ik door een rechter (in kort geding) wordt gedwongen om mijn medewerking aan een akte te verlenen.

(...)”.

Op de notaris rust een ministerieplicht. Indien een notaris daartoe wordt veroordeeld door een vonnis van de rechtbank (22 maart 2017), dient de notaris daar na betekening aan hem, gehoor aan te geven.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Wat betreft klachtonderdeel 4 overweegt de Kamer het volgende. Vast is komen te staan dat de akte houdende verklaring van betaling niet meer inhield dan de verklaring dat betaling heeft plaatsgevonden. Niet aannemelijk is gemaakt dat de notaris niet zou

hebben voldaan aan zijn wettelijke informatieverplichtingen jegens klager. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Wat betreft klachtonderdeel 5 overweegt de Kamer als volgt. De notaris heeft pas gehandeld toen hij daartoe veroordeeld werd bij vonnis van 22 maart 2017. Het tijdsverloop komt niet voor rekening en risico van de notaris. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, A.A. Muilwijk-Schaaij, R.J. Groenhof, P.H.B. Gorsira en E.S. Voskamp, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 21 maart 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 dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.