

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 680437/NT 20-4 en 680438/NT 20-5

### **KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM**

**Beslissing van 20 oktober 2020 in de klacht met nummers 680437/NT 20-4 en 680438/NT 20-5 van:**

**[Klager],**  
wonende te [woonplaats],  
gemachtigde: mr. P.C. Rijken, advocaat te Den Haag,  
**hierna: klager,**

tegen:

**1.[notaris],**  
notaris te Amsterdam,  
**hierna: de notaris,**

en

**2.[kandidaat-notaris],**  
kandidaat-notaris te Amsterdam,  
**hierna: de kandidaat-notaris,**  
**hierna tezamen: de notarissen,**  
gemachtigde voor de notarissen: mr. P.J. Soede, advocaat te Amsterdam.

#### **1. Het verloop van de procedure**

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen, per e-mail ingekomen op 1 maart 2020;
- verweerschrift met bijlagen van 31 maart 2020;
- repliek, bij de kamer ingekomen op 23 april 2020;
- dupliek van 25 mei 2020.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 8 september 2020 zijn klager en de notarissen, van beide zijden vergezeld van hun raadslieden, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, klager aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

#### **2. De feiten**

2.1 Klager heeft c.q. had een vastgoedportefeuille die voor een deel is gefinancierd door de stichting [Stichting] te [vestigingsplaats] (hierna: de Stichting). De Stichting heeft jaren geleden door haar aan klager verstrekte leningen opgeëist en de door hem tot zekerheid van terugbetaling verhypotheceerde onroerende zaken uitgewonnen, met restschulden als resultaat.

2.3 Op 2 mei 2018 heeft de Stichting de grossen van twee hypothecaire geldleningen (van 20 juli en 3 september 2007) aan klager betekend en hem bevolen om binnen twee dagen € 96.158,54 te vermeerderen met rente te voldoen. Daarbij is klager aangezegd dat als hij niet aan het bevel zou voldoen, executoriale maatregelen zouden worden getroffen.

2.4 Klager heeft niet voldaan aan het betalingsbevel en op 9 mei 2018 heeft de Stichting executoriaal beslag gelegd op vierendertig aan klager toebehorende onroerende zaken (hierna te noemen: de registergoederen), waaronder twee percelen grond bestaande uit het perceel grond met winkelpand en verder toebehoren te [woonplaats], plaatselijk bekend [adres], kadastraal bekend gemeente [gemeente] en het perceel grond met woonhuis, tuin en verder toebehoren te [woonplaats], plaatselijk bekend [adres] en [adres], kadastraal bekend gemeente [gemeente] (hierna te noemen de twee percelen grond).

Het beslag is op 15 mei 2018 aan klager overbetekend.

2.5 Bij deurwaardersexploot van 20 november 2019 is aan klager betekend een brief van (de advocaat van) de Stichting van 19 november 2019, waarin - voor zover van belang - is vermeld:

*“Cliënte heeft bij akte van geldlening met hypotheekstelling d.d. 20 juli 2007 een geldlening verstrekt aan u. Bij deurwaardersexploot d.d. 2 mei 2018 is aan u bevel tot betaling gedaan, welke betaling tot op heden niet is voldaan. Derhalve heeft cliënte op 9 mei 2018 executoriaal beslag gelegd op diverse aan u – al dan niet met anderen – toekomende onroerende zaken, waaronder mede begrepen het registergoed aan [adres] te [woonplaats], voor zover het appartementsrechten kadastraal bekend A6 t/m A10 betreft. Cliënte heeft vervolgens de eerste hypotheekhouder, ABN Amro Hypothekengroep, in de gelegenheid gesteld om op grond van artikel 509 Rv om de executie van cliënte over te nemen. ABN Amro Hypothekengroep heeft tot op heden geen blijk gegeven van enig voornemen om de executie van cliënte over te nemen c.q. ter hand te nemen. Namens cliënte bericht ik u derhalve dat zij de executie voortvarend ter hand zal nemen en een notaris, werkzaam ten kantore van [advocaten- en notariskantoor], zal verzoeken het executietraject in gang te zetten. Het pand zal worden aangeslagen op de Eerste Amsterdamse OG veiling in Amsterdam op of omstreeks maandag 2 maart 2020. Zodra de definitieve datum bekend is, wordt u daarover ingelicht.”*

2.6 Bij exploot van 3 januari 2020 heeft de Stichting klager aangezegd dat de twee percelen grond op 5 maart 2020 in het openbaar zouden worden verkocht, ten overstaan van de notaris (of één van de andere bevoegde notarissen of hun waarnemers) van het notariskantoor [advocaten- en notariskantoor]. De executie zou geschieden om te komen tot verhaal van de vordering(en) van de Stichting op klager van € 4.391.980,22.

2.7 Bij exploot van 16 januari 2020 heeft de Stichting aan klager een elftal grossen van hypotheekakten betekend, met bevel tot betaling, binnen twee dagen, van

€ 4.286.903,71 (inclusief exploitkosten van € 111,26).

2.8 Op 28 februari 2020 heeft de Stichting aan klager een herstelexploot betekend waarin het bedrag waarvoor de veiling zou plaatsvinden, is gecorrigeerd naar € 96.158,54 exclusief rente en kosten. Op diezelfde dag heeft klager ook bij exploit een vernieuwd betalingsbevel gekregen.

2.9 Klager heeft vervolgens de Stichting en de notarissen gedagvaard in kort geding. Hij heeft bezwaar gemaakt tegen de veiling, die op 5 maart 2020 zou plaatsvinden en heeft onder meer gevorderd de notarissen te verbieden om de veiling door te laten gaan.

Bij e-mail van 28 februari 2020 heeft (de advocaat van) de notaris klager bericht dat de veiling geen doorgang zou vinden, behalve als de Stichting ten genoegen van de notaris aantoont dat de voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat de veiling mag doorgaan. De zitting bij de voorzieningenrechter heeft op 3 maart 2020 plaatsgevonden.

2.9 De voorzieningenrechter heeft in het vonnis van 5 maart 2020 - onder meer - geoordeeld dat er geen grond was om de executieveiling te verbieden of het op 9 mei 2018 gelegde beslag op te heffen. De notaris heeft de veiling niettemin aangehouden.

2.10 De executieveiling heeft op een later moment alsnog plaatsgevonden waarbij de twee percelen grond openbaar zijn verkocht.

### **3. De klacht**

Klager verwijt de notarissen dat zij niet hebben gehandeld zoals het een notaris betaamt in het kader van de door hen georganiseerde executoriale verkoop van de hem toebehorende registergoederen en licht zijn klacht als volgt toe.

3.1 Klager verwijt de notarissen ten eerste dat zij onvoldoende onderzoek hebben verricht en roekeloos met de executoriale verkoopmaatregelen ten aanzien van de registergoederen zijn begonnen, terwijl dat niet mogelijk was omdat er geen sprake was van een executoriale verkoopfase in de zin van artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv). Immers, het betalingsbevel van 2 mei 2018 was verlopen, en - het was na verloop van 1 jaar - niet vernieuwd, zoals voorgeschreven in artikel 503 Rv. Als een betalingsbevel na verloop van een jaar niet is vernieuwd, wordt dat met nietigheid bedreigd. Op 9 mei 2018 is executoriaal beslag gelegd, zonder dat dit is voorafgegaan door een betalingsbevel, hetgeen tot gevolg heeft dat het beslag nooit is gelegd, althans dat het nietig is.

Bovendien kent het exploit van 9 mei 2018 door verwijzing naar het exploit van 2 mei 2018 een vormfout en is het beslagexploot (ook) daardoor nietig, aldus klager.

3.2 Ten tweede verwijt klager de notarissen dat zij onvoldoende hebben geverifieerd of het in het beslagexploot vermelde bedrag van € 4.361.980,22 correct was aangezien dit bedrag niet in overeenstemming was met het bedrag waarvoor beslag was gelegd in mei 2018, namelijk € 96.158,54. De notarissen hebben dit pas op 28 februari 2020 middels het uitgebrachte herstelexploot gecorrigeerd.

3.3 Klager ziet zich in het exploit van 16 januari 2020 gesterkt in het vermoeden dat het de bedoeling was om de veiling te agenderen voor de elf titels, genoemd in dat

exploot. In dat geval zou er een veiling zijn georganiseerd zonder dat er een executoriaal beslag aan ten grondslag had gelegen.

Als de Stichting verhaal had willen nemen voor € 4.391.980,22 dan is de hypotheekhouder in dit verband geen termijn in de zin van artikel 509 Rv gegund.

Het heeft er volgens klager dan ook de schijn van dat het herstelexploot op 28 februari 2020 pour besoin de la cause is gedaan en dat de notaris niet heeft toegezien op naleving van de fingerende wettelijke bepalingen. Klager heeft meermaals en herhaaldelijk bij de notarissen aangedrongen duidelijkheid te verschaffen. De notarissen hebben klager in het ongewisse gelaten en die duidelijkheid niet gegeven.

3.4 Ten vierde verwijt klager de notarissen telkens wisselende standpunten te hebben ingenomen over de rechtmatigheid van de maatregelen met betrekking tot de executoriale verkoop. Klager verwijst daartoe naar de gevoerde correspondentie op 10 februari 2020 tussen de (advocaat van) de notarissen en de raadsman van klager.

Vervolgens heeft (de advocaat van) de notarissen zich op 11 februari 2020 op het standpunt gesteld dat het exploot van 16 januari 2020 rechtsgeldig is en de Stichting gerechtigd was om door te gaan met de executoriale verkoop, met een beroep op de ministerieplicht.

Dit standpunt is volgens klager bedacht nadat klager bezwaar had geuit tegen het exploot van 3 januari 2020. De veilingvoorwaarden zijn op basis van dat exploot vastgesteld. Daarna is het herstelexploot van 28 februari 2020 uitgebracht. Daarin wordt niet verwezen naar het exploot van 16 januari 2020. Een betalingsbevel achteraf sauveert niet een voorheen aangezegde veiling.

#### **4. Het verweer**

De notaris heeft de klacht gemotiveerd weersproken. Voor zover van belang wordt hierna op dat verweer ingegaan.

#### **5. De beoordeling**

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel - het volgens klager ten onrechte vaststellen en openbaar maken van de voorgenomen executoriale maatregelen op 5 maart 2020 - overweegt de kamer het volgende.

De Stichting heeft als hypotheekhouder het recht van parate executie zoals bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (BW). De notariële hypotheekakten dienen als executoriale titel zodat de Stichting op die basis bevoegd is executiemaatregelen tegen klager te treffen, tenzij zij misbruik maakt van die bevoegdheid. Op 9 mei 2018 heeft de Stichting executoriaal beslag gelegd ten laste van klager. Daaraan was op 2 mei 2018 een betalingsbevel voorafgegaan, zoals voorgeschreven in artikel 502 Rv. De veiling is aangezegd op 3 januari 2020, dus meer dan een jaar later. In artikel 503 Rv is voorgeschreven dat een betalingsbevel moet worden vernieuwd als de schuldeiser een jaar na het bevel heeft laten verlopen. In dit geval echter is de uitwinning na het betalingsbevel tijdig – immers 7 dagen later – gestart door het executoriaal beslag. Vervolgens

is bij herstelexploot van 28 februari 2020 klager aangekondigd dat op 5 maart 2020 de twee percelen grond zouden worden geveild.

Daarmee is – anders dan klager meent – de executoriale verkoop en openbaarmaking op juiste wijze door de notarissen vastgesteld en openbaar gemaakt. Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

5.3 Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel overweegt de kamer als volgt.

De notarissen hebben erkend dat de mededeling in het exploit van 3 januari 2020 dat de veiling zou plaatsvinden om te komen tot verhaal van de vordering van € 4.391.980,22, onjuist was. De onjuistheid in het exploit van 3 januari 2020 over de hoogte van de vordering van de beslaglegger heeft de notarissen ingegeven de executie aan te houden, tenzij de Stichting zou aantonen dat naar het oordeel van de voorzieningenrechter de veiling mocht doorgaan.

De kamer overweegt in de eerste plaats dat niet de notarissen maar de deurwaarder het betreffende exploit van 3 januari 2020 - met daarin het onjuiste bedrag - heeft opgesteld. Dat de notarissen, nadat zij de fout hadden bemerkt, in overleg met hun raadsman een herstelexploot hebben laten opmaken, de aangekondigde veiling onder voorwaarden hebben opgeschort en zich daarbij hebben gerefereerd aan het oordeel van de voorzieningenrechter, is naar het oordeel van de kamer een juiste beoordeling geweest en kan hen in ieder geval niet tuchtrechtelijk worden verweten.

Daar komt nog bij dat de kamer constateert dat het klager zelf van het begin af aan - en zeker na het herstelexploot van 28 februari 2020 - duidelijk moet zijn geweest dat uitsluitend geveild zou worden om te komen tot verhaal van het bedrag waarvoor bevel was gedaan op 2 mei 2018 ad € 96.158,54 en waarvoor ook beslag was gelegd. Ook hierdoor kan klager zich niet op het standpunt stellen dat de notarissen de betreffende bedragen onvoldoende hebben geverifieerd zodat dit klachtonderdeel eveneens ongegrond wordt geacht.

5.4 Voor zover klager heeft willen betogen dat de notarissen klager met betrekking tot de aangezegde executiemaatregelen in het ongewisse hebben gelaten tot 28 februari 2020 overweegt de kamer als volgt.

Reeds op 2 mei 2018 is het betalingsbevel ad € 96.158,54 uit hoofde van de in 2.3. genoemde hypothecaire geldleningen aan klager betekend. Het beslagexploot van 9 mei 2018 is op 15 mei 2018 aan klager overbetekend en vervolgens zijn de betreffende executiemaatregelen aan klager aangekondigd in de betekeningsexploten van 20 november 2019, 3 januari 2020 en 16 januari 2020. Ten slotte is op 28 februari 2020 middels het aan hem betekende herstelexploot aan klager aangekondigd dat er een executieveiling voor het bedrag van € 96.158,54 zou plaatsvinden.

Gelet op genoemde betekeningsexploten kan naar het oordeel van de kamer klager zich dan ook niet op het standpunt stellen dat hij in het ongewisse is gelaten en moet het er dan ook voor worden gehouden dat het klager bekend was dat de betreffende executiemaatregelen met betrekking tot de twee percelen grond zouden worden getroffen, zodat de kamer ook dit onderdeel ongegrond acht.

5.5 Ten aanzien van het vierde en laatste klachtonderdeel overweegt de kamer dat het voeren van verweer in een civiele procedure (of daarbuiten) een ieder, dus ook de notarissen, vrij staat. Welk standpunt dan door hen in overleg met hun raadsman wordt ingenomen is uitsluitend ter beoordeling van de notarissen zelf.

Voor zover klager heeft willen betogen dat de (advocaat van de) notarissen, nadat klager bezwaar had geuit tegen het exploit van 3 januari 2020, zich op 11 februari 2020

ten onrechte op het standpunt hebben/heeft gesteld dat het exploit van 16 januari 2020 rechtsgeldig was en de notarissen gelet op hun ministerieplicht de executiemaatregelen niet konden opschorten, acht de kamer dit gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, niet klachtwaardig.

5.6 Desgevraagd kon klager niet concretiseren welk handelen of nalaten nu aan de notaris en welk handelen of nalaten nu aan de kandidaat-notaris wordt verweten. Nu de kamer de klacht in al haar onderdelen ongegrond acht, is dit niet relevant.

5.7 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

## BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.V. Ulrici, voorzitter, S.P. Pompe, en J.D.M. Schoonbrood, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 20 oktober 2020.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).