

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 21-27

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 16 maart 2022 inzake de klacht onder nummer 21-27 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

advocaat mr. A.A. Marcus te Rotterdam.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, ingekomen op 16 juli 2021.

1.2 Klager heeft op 23 juli 2021 diverse e-mailberichten doorgezonden aan de Kamer.

1.3 De Kamer heeft het antwoord van de notaris, met bijlagen, ontvangen.

1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 februari 2022. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris, bijgestaan door mr. A.A. Marcus. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door de notaris overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 Bij vonnis van 19 oktober 2020 van de rechtbank Amsterdam, uitvoerbaar bij voorraad, is klager veroordeeld tot betaling van een betalingsachterstand aan de Vereniging van Eigenaars gebouw [adres VvE en plaats] (hierna te noemen: VvE). Klager was in die procedure verschenen.

2.2 Op 12 november 2020 is het vonnis aan klager betekend, waarbij tevens betalingsbevel is gedaan.

2.3 Op 20 november 2020 is beslag gelegd en op 23 november 2020 is het beslag aan zowel klager als de eerste hypotheekhouder (Rabobank) (over)betekend. De Rabobank heeft afgezien van haar recht om de veiling over te nemen.

2.4 Op 15 april 2021 heeft de notaris de opdracht gekregen van de VvE om over te gaan tot executoriale verkoop van de woning van klager aan de [woning en plaats] (hierna te noemen: woning).

2.5 Bij brief van 12 juli 2021 heeft het notariskantoor klager op de hoogte gesteld van de veilingopdracht. Klager is verzocht een afspraak te maken voor een bespreking, dan wel schriftelijk aan te geven of en zo ja welke maatregelen hij heeft genomen om de veiling te voorkomen. Zowel per post als aangetekend is de brief verzonden.

2.6 Daarna heeft het notariskantoor diverse e-mailberichten van klager ontvangen waarin klager stelt dat de opdracht tot verkoop van de woning wederrechtelijk is en per direct dient te worden gestaakt.

2.7 Op 14 juli 2021 heeft de notaris telefonisch met klager gesproken.

2.8 Bij e-mailbericht van 15 juli 2021 heeft notarisklerk [naam notarisklerk] klager schriftelijk geïnformeerd dat alleen de VvE als opdrachtgever de opdracht kan staken. Klager is gewezen op de ministerieplicht van de notaris.

2.9 Op 16 juli 2021 heeft klager meerdere e-mailberichten gestuurd naar het notaris kantoor.

2.10 Op 8 september 2021 heeft de veiling van de woning plaatsgevonden.

2.11 Na de executoriale verkoop heeft een van de schuldeisers een rangregeling verzocht.

2.12 Het restant van de executieopbrengst is aan klager overgemaakt.

3. De klacht en het verweer

De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij bij de veilingprocedure niet heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht. De VvE is als opdrachtgever cliënt van het kantoor. De VvE is crimineel, zij verduistert al jaren stukken en maakt zich schuldig aan oplichting. De notaris had niet mogen meewerken aan de executie.

3.2 De notaris en zijn medewerker hebben op een kribbige, uiterst nare en denigrerende toon met klager gecommuniceerd. Verder was het lastig om het notaris kantoor telefonisch te bereiken, zij reageerden nooit inhoudelijk op e-mailberichten en zij belden erg slecht terug. Indien er contact was, werd er meteen heel onbeschoft gesteld dat een gesprek zinloos zou zijn. De notaris heeft zich niet gedragen zoals een notaris betaamt.

3.3 De notaris heeft te lang gewacht met het overmaken van het aan klager toekomende deel van de opbrengst.

Het verweer

3.4 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal, voor zover nodig, hierna worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Meewerken aan executieveiling

4.2 Voor zover de klacht ziet op het meewerken aan de veiling overweegt de Kamer als volgt.

Volgens vaste jurisprudentie is de onderzoeksplicht van de notaris bij een executieopdracht beperkt. Aan de executie lag een bij voorbaat uitvoerbaar verklaard vonnis ten grondslag, terwijl ook aan de overige eisen voor de executieveiling was voldaan. Van informatie op basis waarvan de notaris direct en zonder diepgaand onderzoek duidelijk had moeten zijn dat de veiling niet door mocht gaan is niet gebleken. Gepretendeerde vorderingen op personen die weliswaar op enig moment deel uit maakten van de VvE, maar welke vorderingen niet de VvE zelf betroffen of een weigering zonnepanelen te installeren waren daarvoor in elk geval niet voldoende. Omdat op de notaris een ministerieplicht rustte, heeft hij mogen en moeten meewerken aan de veiling. De notaris heeft klager meerdere malen erop gewezen dat hij een executiegeschil kon starten, welk advies klager niet heeft opgevolgd. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Bejegening

4.3 Wat betreft de klacht over de bejegening overweegt de Kamer het volgende.

Vast is komen te staan dat de toonzetting van klager in diverse e-mailberichten niet louter zakelijk was. Hij beledigde en bedreigde de kantoormedewerkers. De notaris heeft daarop zich genoodzaakt gevoeld om klager niet meer telefonisch te woord te staan, maar alleen per e-mail. Gelet op de communicatie tot dan toe heeft hij tot die beperking kunnen komen. Dat de notaris klager onheus bejegend heeft ontbeert ook overigens feitelijke grondslag. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Late betaling

4.4 Klager heeft de notaris aanvankelijk verweten dat hij weigert het restant van de executieopbrengst aan klager uit te betalen. Inmiddels is vast komen te staan dat klager over dat restantbedrag beschikt, zodat het klachtonderdeel thans enkel nog ziet op de late betaling daarvan. Het klachtonderdeel is als zodanig ter zitting besproken en de notaris heeft daarop gereageerd.

4.5 Door het verzoek van de hypotheekhouder om een gerechtelijke rangregeling heeft de notaris niet direct tot uitbetaling mogen overgaan. De vertraging die daardoor ontstaan is, kan de notaris niet worden aangerekend. Dat de notaris na het opmaken van de staat van verdeling en afgifte van het bevelschrift onnodig lang of anderszins klachtwaardig heeft gewacht met overmaken van het restant is niet gebleken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, O. van der Burg en J.W.A.P. Michels, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 16 maart 2022.

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.