

ECLI:NL:GHAMS:2025:1655

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	01-07-2025
Datum publicatie	07-07-2025
Zaaknummer	200.349.098/01 NOT
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Klacht tegen een notaris. Beslag op derdenrekening (voorganger) notaris. Onduidelijk aan wie bedrag op derdenrekening toebehoorde, dus (voorganger) notaris keerde niet uit. Na ontvangst van een externe opinie heeft notaris alsnog uitgekeerd, zonder klaagster hierover te informeren. Diverse verwijten klaagster, zoals het uitkeren van een bedrag terwijl nog niet duidelijk was aan wie dit toekwam en het daarbij uitsluitend afgaan op de opinie van een derde. ECLI:NL:GHAMS:2018:4733. Klacht grotendeels gegrond. Maatregel: berisping + geldboete 10.000,-.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2025/152

Uitspraak

beslissing

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civil recht en belastingrecht

zaaknummer : 200.349.098/01 NOT

nummer eerste aanleg : SHE/2024/03

beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van 1 juli 2025

inzake

ABC WONEN B.V.,

gevestigd te Wanssum, gemeente Venray,
appellante,

tegen

[geïntimeerde] ,
notaris te [plaats 1] , gemeente [plaats 2] ,
geïntimeerde,
gemachtigde: mr. P. Wanders, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klaagster en de notaris genoemd.

1 De zaak in het kort

De voorganger van de notaris heeft destijds een bedrag van 260.000,00 op de derdengeldenrekening gestort gekregen in verband met de gunning van twee onroerende zaken naar aanleiding van een executieveiling ten laste van klaagster. Klaagster heeft de rechtmatigheid van deze executieveiling in rechte betwist. Op een gegeven moment is zowel door een schuldeiser van klaagster als door klaagster zelf onder de voorganger van de notaris beslag gelegd op het bedrag op de derdenrekening. In eerste instantie keerde de voorganger van de notaris en later ook de notaris het geld niet uit, omdat niet duidelijk was aan wie het bedrag toebehoorde. Dat deed de notaris ook niet nadat de schuldeiser van klaagster opnieuw derdenbeslag onder haar had gelegd. Nadat de notaris extern een opinie had ingewonnen heeft zij alsnog een bedrag uitgekeerd aan de schuldeiser van klaagster, zonder klaagster hier vooraf over te informeren. In deze tuchtprocedure maakt klaagster de notaris diverse verwijten, zoals het uitkeren van een bedrag terwijl nog niet duidelijk was aan wie dit toekwam en het daarbij uitsluitend afgaan op de opinie van een derde. Ook verwijt klaagster de notaris dat zij haar onpartijdigheid heeft geschonden door klaagster in een civiele procedure te betrekken.

2 Het geding in hoger beroep

- 2.1. Klaagster heeft op 17 december 2024 een beroepschrift met bijlage bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort s-Hertogenbosch (hierna: de kamer) van 18 november 2024 tussen partijen gegeven onder bovengenoemd nummer (ECLI:NL:TNORSHE:2024:21).
- 2.2. Klaagster heeft op 5 februari 2025 aanvullende producties bij het hof ingediend.
- 2.3. De notaris heeft op 6 maart 2025 een verweerschrift met bijlagen bij het hof ingediend.
- 2.4. Klaagster heeft op 3 april 2025 aanvullende producties bij het hof ingediend.
- 2.5. Het hof heeft van de kamer de stukken van de eerste aanleg ontvangen.
- 2.6. De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 17 april 2025. Klaagster, vertegenwoordigd door haar bestuurder ing. [naam 1] (hierna: [naam 1]), en de notaris, vergezeld van haar gemachtigde, zijn verschenen. Zowel [naam 1] als de gemachtigde van de notaris hebben het woord gevoerd aan de hand van aan het hof overgelegde spreek aantekeningen.

3 Feiten

Het hof verwijst naar de feiten die de kamer in de bestreden beslissing heeft vastgesteld. Partijen hebben tegen de vaststelling daarvan geen bezwaar gemaakt, zodat ook het hof van die feiten uitgaat.

Omwille van de leesbaarheid van deze beslissing zal het hof, net als de kamer, ABC Wonen B.V. (tot 1 juni 2011 genaamd [bedrijf 1]) en [naam 1] (en zijn echtgenote) hierna samen aanduiden als klaagster.

Waar nodig aangevuld met andere feiten die zijn komen vast te staan, zijn de feiten zoveel mogelijk in chronologische volgorde weergegeven de volgende.

- 3.1. Klaagster heeft bij koopovereenkomst van 20 mei 2008 percelen grond gekocht van [naam 2] en [naam 3] (hierna samen: [naam 4]) voor 990.000,00. Klaagster en [naam 4] hebben onenigheid gekregen over de uitvoering van de koopovereenkomst.
- 3.2. Op 11 juli 2008 heeft klaagster een investeringsovereenkomst gesloten met All Technology Investment Group N.V. (een vennootschap naar Belgisch recht, hierna: ATI), uit hoofde waarvan zij (samengevat) een bedrag van 3 miljoen euro aan ATI zou verstrekken voor de ontwikkeling van racesimulatoren. Klaagster en ATI hebben onenigheid gekregen over de uitvoering van de investeringsovereenkomst.
- 3.3. [naam 4] zijn in 2009 bij de toenmalige rechtbank Roermond (inmiddels rechtbank Limburg, zittingsplaats Roermond, hierna: de rechtbank) een procedure gestart tegen klaagster. Zij hebben (samengevat) gevorderd klaagster te veroordelen tot nakoming van de koopovereenkomst.
- 3.4. Klaagster heeft bij notariële akte van 17 mei 2010 aan ATI een recht van eerste hypotheek verleend op een aantal van haar onroerende zaken. Later heeft klaagster nog een aantal van haar onroerende zaken bezwaard met een hypotheekrecht ten behoeve van ATI.
- 3.5. Ter verzekering van het verhaal van hun vordering tot nakoming van de koopovereenkomst hebben [naam 4] op 8 december 2010 conservatoir beslag gelegd op onroerende zaken van klaagster, onder meer op de onroerende zaken waarop een hypotheekrecht rustte ten behoeve van ATI.
- 3.6. De rechtbank heeft klaagster bij vonnis van 15 december 2010 (samengevat) veroordeeld tot medewerking aan de levering van de percelen grond en betaling van de koopprijs aan [naam 4] Dat vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Klaagster heeft hoger beroep aangetekend. Omdat klaagster niet aan het vonnis heeft voldaan, is het op 8 december 2010 gelegde conservatoire beslag overgegaan in een executoriaal beslag. [naam 4] hebben ATI op de hoogte gesteld van dit executoriale beslag op de ten behoeve van ATI met hypotheekrecht bezwaarde onroerende zaken..
- 3.7. De rechtbank van koophandel Tongeren (België) heeft klaagster bij verstekvonnis van 23 mei 2011 (samengevat) veroordeeld om 2.054.236,94 aan ATI te betalen wegens niet volledige nakoming van de investeringsovereenkomst. Dat vonnis is onherroepelijk geworden. ATI heeft daarna aan [naam 4] mededeling gedaan van de overname van de executie op grond van het vonnis van de Belgische rechtbank.
- 3.8. Op 11 oktober 2011 heeft in opdracht van ATI een executieveiling plaatsgevonden. Daarbij zijn ten overstaan van (inmiddels kandidaat-)notaris [naam 5] (hierna: [naam 5]) negen onroerende zaken van klaagster geveild. ATI heeft twee van die onroerende zaken, die bij akte van 17 mei 2010 waren bezwaard met hypotheekrecht, voor 260.000,00 gegund aan [bedrijf 2] (hierna: [bedrijf 2]). Op 12 oktober 2011 heeft [naam 5] de akte van gunning opgesteld, waarna [bedrijf 2] de waarborgsom van 26.000,00 heeft gestort op de derdengeldenrekening van [naam 5] .

- 3.9. Klaagster heeft de hypotheekrechten van ATI betwist en na storting van de door de veilingkopers verschuldigde waarborgsommen heeft klaagster conservatoir (derden)beslag gelegd onder [naam 5] , onder de veilingkopers (onder wie [bedrijf 2]) en op de gegunde onroerende zaken.
- 3.10. In november 2011 is klaagster een procedure gestart tegen ATI. Klaagster heeft (onder meer en samengevat) gevorderd voor recht te verklaren dat de ten gunste van ATI gevestigde hypotheekrechten wegens bedrog non-existent, nietig of vernietigd zijn, dat de executieveiling ten opzichte van klaagster onrechtmatig is en dat de gunning wordt ingetrokken.
- 3.11. Op 15 december 2011 hebben [naam 4] ten laste van klaagster en ATI conservatoir (derden)beslag gelegd onder [naam 5] en de veilingkopers, onder wie [bedrijf 2] .
- 3.12. Daarna heeft [naam 5] de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) om advies gevraagd. In januari 2012 heeft [naam 5] de betrokkenen meegedeeld dat hij had besloten pas op de plaats te maken in afwachting van de uitkomst van de procedure of totdat hij door een rechter zou worden veroordeeld zijn medewerking te verlenen aan het passeren van een akte.
- 3.13. In 2012 zijn [naam 4] een procedure gestart tegen klaagster en ATI. Zij hebben (onder meer en samengevat) gevorderd de door klaagster ten gunste van ATI gevestigde hypotheekrechten te vernietigen op grond van paulianeus handelen als bedoeld in artikel 3:45 BW.
- 3.14. Op 16 december 2014 heeft het hof s-Hertogenbosch uitspraak gedaan in het hoger beroep tegen het hiervoor (onder 3.6) genoemde vonnis van de rechtbank van 15 december 2010, gewezen tussen [naam 4] en klaagster. Klaagster heeft niet tijdig voldaan aan de veroordeling tot medewerking aan de levering van de percelen grond en betaling van de koopsom, waarna de koopovereenkomst op grond van het arrest is ontbonden. Het hof heeft in dat arrest voor recht verklaard dat klaagster de schade moet vergoeden die [naam 4] door de ontbinding hebben geleden, op te maken bij staat.
- 3.15. De rechtbank heeft [naam 5] op vordering van [bedrijf 2] bij vonnis van 22 maart 2017 bevolen zijn medewerking te verlenen aan het voltooien van de leveringshandeling van de twee door ATI aan [bedrijf 2] gegunde onroerende zaken. Nadat [bedrijf 2] het resterende deel van de koopprijs op de derdengeldenrekening van [naam 5] had gestort, heeft [naam 5] de akte van gunning op 3 april 2017 ingeschreven in de openbare registers. Omdat destijds nog niet duidelijk was of de koopprijs van 260.000,00 al dan niet aan ATI toekwam, heeft [naam 5] dit bedrag op de derdengeldenrekening laten staan.
- 3.16. Op 6 september 2017 heeft de rechtbank eindvonnis gewezen in de procedure tussen [naam 4] enerzijds en klaagster en ATI anderzijds. De rechtbank heeft (samengevat) geoordeeld dat [naam 4] waren geslaagd in het bewijs van hun stelling dat klaagster op het moment dat zij haar onroerende zaken bezwaarde met hypotheekrechten ten behoeve van ATI, wist of behoorde te weten dat dit zou leiden tot benadeling van de crediteurspositie van [naam 4]. De rechtbank heeft voor recht verklaard dat onder meer het op 17 mei 2010 gevestigde hypotheekrecht rechtsgeldig is vernietigd wegens pauliana en dat klaagster aansprakelijk is voor de door [naam 4] geleden schade. Dat vonnis is niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Klaagster en [naam 4] hebben hoger beroep aangetekend tegen dat vonnis. ATI is niet in beroep gegaan.
- 3.17. De rechtbank heeft op 6 september 2017 ook eindvonnis gewezen in de procedure tussen klaagster en ATI. De rechtbank heeft (voor zover van belang in deze zaak) de vorderingen van klaagster afgewezen. Beide partijen hebben hoger beroep aangetekend tegen dat vonnis.
- 3.18. [naam 5] is per 1 mei 2018 gedefungeerd als notaris. De notaris heeft zijn protocol overgenomen.
- 3.19. Bij arrest van 1 december 2020 (hierna ook: het arrest van het hof) heeft het hof sHertogenbosch het tussen klaagster en ATI gewezen vonnis van 6 september 2017 vernietigd en, voor zover van

belang in deze zaak: |

- zowel de investeringsovereenkomst als (de goederenrechtelijke overeenkomst die ten grondslag ligt aan) de vestiging van de hypotheekrechten door klaagster vernietigd wegens bedrog door ATI;
- voor recht verklaard dat de hypotheekrechten (waaronder het hypotheekrecht van 17 mei 2010) wegens een ongeldige titel niet zijn gevestigd;
- voor recht verklaard dat ATI bij de openbare verkoop van de onroerende zaken die zijn genoemd in de hypotheekakten onrechtmatig heeft gehandeld ten opzichte van klaagster;
- ATI veroordeeld de gunning in verband met de openbare verkoop van de in de hypotheekakten genoemde onroerende zaken in te trekken, de (voortzetting van de) executie te staken en gestaakt te houden, aan de notaris opdracht te geven het proces-verbaal van gunning niet in de openbare registers in te schrijven en medewerking te verlenen aan het ten overstaan van een notaris verlijden van een akte tot doorhaling van de in het arrest genoemde hypotheekrechten;
- ATI veroordeeld tot vergoeding van de schade die klaagster heeft geleden als gevolg van de investeringsovereenkomst, de daarop voortbouwende (rechts)handelingen en de daarop gebaseerde executiemaatregelen, op te maken bij staat.

Dat arrest is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. ATI heeft beroep in cassatie ingesteld.

3.20. In de door [naam 4] aanhangig gemaakte schadestaatprocedure heeft de rechtbank klaagster bij vonnis van 9 december 2020 (samengevat) veroordeeld om 455.653,15 aan [naam 4] te voldoen ter vergoeding van de door [naam 4] geleden schade als gevolg van de niet nakoming van de koopovereenkomst. Klaagster is ook veroordeeld tot vergoeding van de schade die [naam 4] hebben geleden door de bij dat vonnis opgeheven door klaagster ten laste van [naam 4] gelegde beslagen, op te maken bij staat. Dat vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard en [naam 4] hebben dit op 28 december 2020 aan klaagster betekend. Tegen dat vonnis is hoger beroep aangetekend.

3.21. Op 14 januari 2021 heeft de deurwaarder op verzoek van [naam 4] het hiervoor (onder 3.16.) genoemde vonnis van 6 september 2017 betekend aan de praktijkvennootschap van de notaris. In dat betekeningsexploot is aangezegd dat op 15 december 2011 op verzoek van [naam 4] ten laste van klaagster onder [naam 5] conservatoir derdenbeslag is gelegd en dat die conservatoire beslagen na het verkrijgen van het betekende vonnis executoriaal zijn geworden, waardoor [naam 4] ten laste van klaagster afdracht kunnen vragen van de door de beslagen getroffen bedragen. De deurwaarder heeft klaagster diezelfde dag bij exploot van overbetekening in kennis gesteld van dit executoriale derdenbeslag onder de notaris. Daarbij is meegedeeld dat dit beslag is gelegd op alle vorderingen die klaagster op de notaris heeft en uit op dat moment bestaande rechtsverhoudingen rechtstreeks zal krijgen om tot verhaal te komen van de vorderingen die [naam 4] op klaagster hebben op grond van de in het exploot genoemde executoriale titels (waaronder het genoemde vonnis van 9 december 2020). De deurwaarder heeft de vordering van [naam 4] op basis van die executoriale titels berekend op een totaalbedrag van 584.068,07.

3.22. Op 26 januari 2021 heeft (onder meer) [bedrijf 2] klaagster gedagvaard. [bedrijf 2] heeft (samengevat) gevorderd voor recht te verklaren dat zij op 3 april 2017 door de inschrijving van de akte van gunning in de openbare registers eigenaar is geworden van de twee onroerende zaken en dat [bedrijf 2] als veilingkoper te goeder trouw wordt beschermd tegen de beschikkingsonbevoegdheid van ATI, die volgt uit het arrest van het hof.

3.23. Bij brief van 5 februari 2021 heeft advocaat mr. [naam 6] (hierna: mr. [naam 6]) namens de praktijkvennootschap van de notaris, [naam 5] en de notaris (hierna samen: de notaris) een verklaring derdenbeslag afgegeven. In die verklaring heeft mr. [naam 6] de achtergrond van de verschillende beslagen en de executieveiling omschreven tot en met de overdracht van de onroerende zaken aan [bedrijf 2] in 2017. Verder heeft hij onder meer het volgende meegedeeld:

“De procedure tussen ATI en Beslagene (en bijgevolg patstelling rond de (gevolgen van de) executieveiling) heeft vervolgens bijna 10 jaar geduurd. Bij arrest van 1 december 2020 heeft het hof 's-Hertogenbosch, anders dan de rechtbank, (onder andere) geoordeeld dat de rechten van hypotheek

wegens een ongeldige titel niet zijn gevestigd. Het arrest wordt aan deze brief als bijlage gevoegd. De juridische status van de executoriale verkopen - en daarmee van de eerdergenoemde bedragen op de derdengeldenrekening van Cliënten - is daardoor thans onduidelijk, mede als gevolg van eventuele derdenbescherming van de veilingkopers.

Tot hierover uitspraak wordt gedaan, is het voor Cliënten niet mogelijk te zeggen welke bedragen, die zich thans als gevolg van die executieveiling op de kwaliteitsrekening van Cliënten bevinden, eventueel aan Beslagene zouden toebehoren en - bijgevolg - onder het executoriaal derdenbeslag aan [naam 4] zouden moeten worden uitbetaald.

Verklaring Derdenbeslag

De voormelde koopsommen staan nog altijd op de derdengeldenrekening van Cliënten. Voorts staat er nog een bedrag van EUR 83.100 op de kwaliteitsrekening. Dit betreft waarborgsommen van veilingkopers waarbij nog geen levering heeft plaatsgevonden.

Het totaalbedrag inclusief rente bedraagt per 1 januari 2021 EUR 523.270,85. Op dit moment is echter als gezegd onduidelijk of (een deel van) dit bedrag kwalificeert als vordering(en) die Beslagene op Cliënten heeft of uit een op het moment van beslaglegging bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal krijgen."

3.24. De deurwaarder heeft deze verklaring van mr. [naam 6] bij brief van 9 februari 2021 aan klagster gestuurd.

3.25. De advocaat van [naam 4] heeft bij e-mail van 23 februari 2021 op deze verklaring gereageerd en aan mr. [naam 6] meegedeeld dat [naam 4] van mening zijn dat in elk geval een bedrag van 409.473,75 (waaronder het bedrag van 260.000,00) onder het door hen gelegde beslag valt. De notaris is in gebreke gesteld als zij dit bedrag niet binnen twee weken zou uitbetalen. In die e-mail, die ter informatie aan de deurwaarder is gestuurd, is verder onder meer het volgende vermeld:

"Als ik de derdenverklaring goed begrijp dan nemen uw cliënten het standpunt in dat de onder hen zich bevindende gelden ofwel **(1)** toebehoren aan [klagster] ofwel **(2)** aan ATI N.V. als rechtmatige hypotheekhouder. In beide gevallen kunnen cliënten zich evenwel verhalen op de onder uw cliënten zich bevindende gelden.

Bij exploiten d.d. 14 januari jl. werd enerzijds onder uw cliënten executoriaal derdenbeslag gelegd alsmede werd anderzijds het vonnis d.d. 6 september 2017 aan uw cliënten betekend. Uit deze betekeningsexploiten kunnen uw cliënten vaststellen dat:

- cliënten een aanzienlijke vordering jegens [klagster] toekomt bestaande uit enerzijds onherroepelijke uitspraken en anderzijds uit het vonnis van de Rechtbank Limburg d.d. 9 december 2020;
- de Rechtbank Limburg bij vonnis d.d. 6 september 2017 de ten gunste van ATI N.V. gevestigde hypotheek als paulianeus zijn verklaard en dat deze zijn vernietigd;

Tegen het vonnis van 6 september 2017 heeft ATI N.V. **geen** hoger beroep aangetekend. Oftewel het vonnis van 6 september 2017 is tussen ATI N.V. en cliënten in kracht van gewijsde gegaan. Rechtens staat daarmee vast dat de ten gunste van ATI N.V. gevestigde hypotheek jegens cliënten niet kunnen worden tegengeworpen. Zoals u wellicht weet hebben cliënten destijds (in 2010) ten laste van [klagster] conservatoir beslag gelegd op de onderhavige percelen. ATI N.V. heeft op basis van het recht van parate executie voortkomende uit de nadien vernietigde hypotheek op 11 oktober 2011 een executieveiling georganiseerd. Zulks impliceert nog niet dat ATI N.V. als schuldeiser van [klagster] bij voorrang buiten cliënten om de verkoopopbrengst van de executieveiling toekomt.

Het door u bijgevoegde arrest van het Hof Den Bosch van 1 december 2020 is ten deze niet van belang noch regardeert dat cliënten. Te meer daar cliënten zich (onherroepelijk) kunnen beroepen op de relatieve nietigheid van de onderhavige hypotheek (artikel 3:45 lid 4 BW) en zich op de

verkoopopbrengst van de veiling kunnen verhalen alsof de percelen **nimmer** met de onderhavige hypotheeken waren belast. Ik vermeld daarbij dat op grond van artikel 3:45 lid 5 BW de rechten van derden die te goeder trouw anders dan om niet hebben verkregen worden geeerbiedigd. Dat geldt dus in elk geval voor veilingkopers aan wie de percelen na de veiling en de gunning ook feitelijk de eigendom van die percelen hebben verkregen.

Indien het arrest van het Hof Den Bosch van 1 december 2020 in rechte stand zou houden dan moet er ook vanuit worden gegaan dat de onderhavige percelen nimmer rechtsgeldig waren bezwaard met de onderhavige hypotheeken. Ook in dat geval hebben clienten een verhaalsrecht op de verkoopopbrengst van de geveilde en gegunde percelen die ook in eigendom zijn overgedragen.

Naar ik hoop heb ik toegelicht dat linksom of rechtsom clienten zich op de verkoopopbrengst kunnen verhalen en dat uw clienten daarmee jegens clienten afdrachtplichtig zijn."

- 3.26. Daarna heeft mr. [naam 6] namens (de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van) de notaris in samenspraak met [bedrijf 2] en de advocaat van [naam 4] contact opgenomen met mr. dr. [naam 7] (universitair hoofddocent burgerlijk recht aan de Radboud Universiteit Nijmegen, hierna: [naam 7]). Aan hem is gevraagd een opinie af te geven over de vraag wie gerechtigd is tot de veilingopbrengst die zich op de derdengeldenrekening van de notaris bevond. Die opinie is op 19 maart 2021 uitgebracht. Daarin is, voor zover van belang in deze zaak, onder meer het volgende vermeld:

"4.3. Vernietiging hypotheeken op grond van bedrog

De investeringsovereenkomst tussen [klaagster] en ATI is door het Hof sHertogenbosch op 1 december 2020 vernietigd op grond van bedrog (art. 3:44 BW). (), duidelijk is dat de investeringsovereenkomst (die de titel vormde van de hypotheeken van ATI) () is vernietigd en (daardoor) de hypotheeken zelf ook. Als niet vóór 1 maart 2021 cassatie is ingesteld (art. 402 lid 1 Rv), is dit arrest inmiddels in kracht van gewijsde.

De vernietiging op grond van bedrog (art. 3:44 lid 3 BW) heeft, anders dan de vernietiging op grond van pauliana (art. 3:45 lid 4 BW, zie 4.3), geen relatieve, maar absolute werking. De vernietiging door het Hof s-Hertogenbosch op 1 december 2020 treft dus zonder meer alle in dat arrest genoemde hypotheeken van ATI op onroerende zaken van [klaagster].

4.4. Goede trouw veilingkopers

De veilingkopers aan wie al geleverd is, kunnen mogelijk beschermd worden als hen wordt tegengeworpen dat na de levering de (titel van de) hypotheeken van ATI zijn vernietigd op grond van pauliana en bedrog.

Voor bescherming tegen beide vernietigingsgronden is in ieder geval vereist dat de veilingkoper "te goeder trouw" is (zie hierna 4.5 en 4.6). Een veilingkoper is te goeder trouw () als hij niet wist of behoorde te weten (art. 3:11 BW) van de feiten die hebben geleid tot de vernietigingen op grond van pauliana en bedrog. Ik ga ervan uit dat de veilingkopers "buitenstaanders" zijn, die niets of weinig anders wisten dan dat deze objecten ten overstaan van een notaris werden geveild en dat de executant daar dus op dat moment kennelijk toe bevoegd was althans leek. Een veilingkoper zou niet te goeder trouw zijn als hij echt wist of behoorde te weten wat er tussen [klaagster] en ATI speelde wat heeft geleid tot de vernietigingen, zodanig dat de veilingkoper toen al wist of behoorde te weten dat achteraf zou blijken dat ATI niet tot de executie bevoegd zou zijn.

Het gaat om wat de veilingkoper ten tijde van de levering (dus niet ten tijde van de veiling en gunning) inmiddels wist of behoorde te weten. Toch is voor het ontbreken van goede trouw niet voldoende dat een veilingkoper wist of behoorde te weten dat de hypotheek van ATI door [klaagster] werd aangevochten en/of dat daarover werd geprocedeerd. Ook dan kan ATI kennelijk executie- en beschikkingsbevoegd zijn, zolang de hypotheek niet is vernietigd en de executie niet door de rechter is geschorst (art. 438 lid 2 Rv). De veilingkoper zou pas niet te goeder trouw zijn als hij ten tijde van de levering wist of behoorde te weten omtrent de aan de latere vernietigingen ten grondslag liggende

feiten, dat meebrengt.

Voor de veilingkopers aan wie reeds geleverd is, ga ik ervan uit dat hetgeen zij ten tijde van de levering wisten of behoorden te weten omtrent hetgeen er tussen [klaagster] en ATI aan de hand was, niet zodanig ver reikte dat zij toen niet te goeder trouw waren. ()

6 Uitbetaling van bedragen

6.1. Reeds betaalde koopsommen en rente daarover

Aan twee veilingkopers is reeds geleverd. De koopsommen daarvan, in totaal 409.473,75, staan nog op de rekening van de notaris. In totaal is over die twee koopsommen tot nu toe een rente gekweekt van 11.385,65.

Ik ga ervan uit dat vóór de levering op deze objecten een hypotheek van ATI rustte (die later is vernietigd) en een executoriaal beslag van [[naam 4]]. ()

Ten aanzien van deze twee koopsommen kan de notaris zich mijns inziens tegenover (de deurwaarder van) [[naam 4]] niet beroepen op opschorting van uitbetaling op grond van art. 6:37 BW met als reden dat de koopsommen na vernietiging van de hypotheek van ATI misschien terugbetaald zullen moeten worden aan de kopers. Die kopers worden immers beschermd door art. 3:45 lid 5 BW en art. 3:98 jo. 3:88 lid 1 BW (als zij te goeder trouw waren, wat ik aanneem) en zij zijn dus geldig eigenaar geworden en gebleven, ook na de vernietigingen van de hypotheek van ATI. Zij kunnen de veilingkoop dus niet ontbinden wegens een tekortkoming in de nakoming daarvan en zullen dus ook geen vordering tot terugbetaling van de koopsom kunnen verkrijgen (art. 6:271 BW). De koopsommen liggen dus als executieopbrengst gereed voor verdeling en uitkering. ()

7 Conclusie

De notaris dient mijns inziens een bedrag van 420.859,40 uit te keren aan [naam 4], zijnde de koopprijs van de reeds geleverde objecten en de rente daarover. ()

3.27. Bij brief van vrijdag 26 maart 2021 heeft mr. [naam 6] namens zijn hiervoor genoemde cliënten de deurwaarder en de advocaat van [naam 4] in aanvulling op zijn (eerste) verklaring derdenbeslag van 5 februari 2021 bericht dat hij op basis van (een juridische analyse van) de thans bij hem bekende informatie constateert dat zich op de derdengeldenrekening van de notaris een bedrag van 418.938,57 bevindt waarop [naam 4] aanspraak kunnen maken. In die brief heeft mr. [naam 6] onder meer ook vermeld:

“Die aanspraak daarop van uw cliënten vloeit voort uit (i) hun positie als executant (executoriaal beslaglegger) ten laste van [klaagster] in aanloop naar de litigieuze executieveiling uit 2011 (aannemende dat de onderliggende vordering (destijds) niet is voldaan) en/of (ii) hun positie uit hoofde van de op 14 januari jl. gelegde executoriale derdenbeslagen ten laste van [klaagster]. ()

Ik zal cliënte(n) verzoeken tot uitkering van het bedrag van EUR 418.938,57 over te gaan.”

3.28. De deurwaarder heeft deze aanvullende verklaring derdenbeslag bij brief van dinsdag 30 maart 2021 aan klager gestuurd.

3.29. De notaris heeft het genoemde bedrag op 30 maart 2021 afgedragen aan de deurwaarder. Klager is niet over de betaling geïnformeerd.

3.30. Bij e-mail van 30 maart 2021 om 14:55 uur heeft mr. [naam 6] klager als volgt bericht:

“Zekerheidshalve zend ik u bijgaande brief (met het oog op het door [naam 4] gelegde derdenbeslag), hoewel U deze wellicht al hebt ontvangen c.q. nog zult ontvangen.”

De aanvullende verklaring derdenbeslag van 26 maart 2021 (zie 3.27) is als bijlage bij die email gevoegd.

3.31. Klager heeft mr. [naam 6] bij e-mail van diezelfde middag om 16:17 uur als volgt bericht:

“Ik weet niet wat hier allemaal aan de hand is en begrijp het niet meer. Ik lees dat u het geld vrijgeeft. Hier protesteer ik met klem tegen omdat er hoger beroep in cassatie loopt tegen [naam 2] . Ook loopt er nog een procedure die [bedrijf 2] heeft aangespannen omdat die te goeder trouw claimt. Als u nu tot betaling overgaat is het geld weg. Dit kunt u toch niet verantwoorden. Tevens verwijst ik naar de inhoud van uw brief van 5 februari.

Ik kan op dit moment mijn advocaat niet raadplegen omdat deze elders is. U hoort spoedig van ons.”

3.32. Klager heeft de notaris bij e-mail van diezelfde middag om 17:03 uur als volgt bericht:

“Mag ik u verwijzen naar de inhoud waarin u de brief aantreft van uw advocaat die u verzoekt om tot uitbetaling over te gaan. Ik protesteer ik met klem tegen. U weet dat er hoger beroep en cassatie loopt tegen [naam 4] inzake het vonnis van 9 december 2020 en het arrest van 1 december 2020. Ook loopt er nog een procedure die [bedrijf 2] heeft aangespannen tegen [klaagster] inzake te goeder trouw. Als u tot betaling overgaat is het geld weg. Ook is het tot op de dag van vandaag onduidelijk wie het geld toekomt. Vandaar dat ik u aansprakelijk houd als u tot betaling overgaat.”

3.33. De advocaat van klagster heeft mr. [naam 6] bij e-mail van 31 maart 2021 als volgt bericht:

"Ik zag dat mijn cliënte uw cliënte gisteren ook al op de hoogte heeft gesteld van de procedure tussen cliënte en [[bedrijf 2]] (een veilingkoper).

[[bedrijf 2]] heeft de rechtbank verzocht om (kort gezegd) voor recht te verklaren dat zij eigenaar is van het gekochte en dat haar derdenbescherming toe komt. Wat mijn cliënte betreft is deze [[bedrijf 2]] echter géén eigenaar geworden van het gekochte. Gezien de vernietiging van (kort gezegd) de hypotheek is deze als (executoriale) titel komen te ontvallen. [[bedrijf 2]] was -in ieder geval ten tijde van de afgedwongen levering- ook niet te goeder trouw en komt ook geen bescherming tegen beschikkingsonbevoegdheid tijdens de verkoper toe. Wat cliënte betreft is zij dus "gewoon" nog steeds eigenaar van betreffende onroerende zaken en komt haar de door [[bedrijf 2]] betaalde koopprijs niet toe.

Ik meen dat het beslag van [[naam 4]] derhalve niet kleeft op door [[bedrijf 2]] onder uw cliënte betaalde koopprijs en dat dit deel niet aan executant [[naam 4]] dient te worden uitgekeerd. Mocht uw cliënte alsnog tot uitbetaling daarvan over gaan en mocht dat tot schade voor cliënte leiden, dan houdt cliënte uw cliënte daarvoor aansprakelijk."

In aanvulling op die e-mail heeft de advocaat van klagster mr. [naam 6] even later nog het volgende gemaïld:

"Tussen cliënte en executant [naam 4] is op 6 september 2017 een vonnis gewezen waarin voor recht is verklaard dat de door cliënte ten behoeve van ATI gevestigde hypotheek buitengerechtelijk vernietigd zijn althans waarmee die hypotheek vernietigd zijn op grond van Pauliana. Die vernietiging heeft relatieve werking (enkel voor [naam 4]). Dit vonnis is niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Tegen dat vonnis is een hoger beroep aanhangig, waarmee dat vonnis geschorst is.

Ik meen dat -ook derhalve- [naam 4] (nóg) géén aanspraken kunnen doen gelden op de veilingopbrengst.

Aan de andere kant zijn -in de relatie tussen cliënte en ATI- de hypotheek inderdaad vernietigd bij arrest tussen die partijen d.d. 1 december 2020, maar dat arrest geldt enkel tussen deze twee partijen. Daarbij zij overigens vermeld dat ATI cassatie heeft ingesteld tegen het arrest.

Ook daarom meen ik dat uw cliënte niet tot uitkering aan [naam 4] dient over te gaan."

3.34. Mr. [naam 6] heeft de advocaat van klagster vervolgens bij e-mail van 31 maart 2021 als volgt bericht:

"Hoewel zulks natuurlijk primair een zaak is tussen [[bedrijf 2]] en uw cliënt, volsta ik met de opmerking dat ik uw lezing omtrent de afwezigheid van goede trouw om meerder redenen niet kan volgen (onder meer omdat [bedrijf 2] ten tijde van de levering naar ik aanneem geen wetenschap had van de aan de latere vernietiging ten grondslag liggende feiten). Bovendien verliest u uit het oog dat het mij voorkomt dat [naam 4] daarnaast ook een positie als (voormalig) executant toekomt, die weer is herleefd na het wegvallen van ATI (dat destijds de executie van [[naam 4]] had overgenomen). En zelfs als uw cliënte, zoals U bepleit, nog steeds eigenaar van de betreffende onroerende zaken zou zijn, lijdt het geen misverstand dat [[naam 4]] (op grond van haar executoriale titels ten bedrage van naar ik meen ca. EUR 590.0000,-) die weer zou kunnen executeren.

Verder begrijp ik alle commotie (opeens) niet zo goed: het staat toch als een paal boven water dat uw cliënte voornoemd bedrag aan [[naam 4]] verschuldigd is op grond van diverse executoriale titels die uitvoerbaar bij voorraad zijn verklaard en [[naam 4]] de executie reeds in januari is aangevangen, waartegen uw cliënte geen bezwaar heeft gemaakt? Het voldoen van een schuld kan bovendien ook niet als schade kwalificeren."

3.35. In reactie op dit bericht heeft de advocaat van klagster mr. [naam 6] bij e-mail van 1 april 2021 meegedeeld:

"Voorzover de goede trouw relevant zou zijn gezien het wegvallen van de executoriale titel, wijs ik er op dat [[bedrijf 2]] bij de dagvaarding van notaris [naam 5] (in verband met de levering) de door cliënte aan ATI uitgebrachte dagvaarding heeft gevoegd; de vernietiging van (kort gezegd) de hypotheek is ook daarin gevorderd op grond van bedrog. Daarbij was [[bedrijf 2]] (jaren voor de levering) als belanghebbende betrokken in een door notaris [naam 5] ter zake gevoerde procedure waarin deze de situatie uit de doeken heeft gedaan.

()

De commotie (opeens) heeft te maken met uw (opeens) gewijzigde stellingname ten opzichte van de derdenverklaring van 5 februari jl., terwijl de feiten gelijk zijn gebleven."

3.36. Daarna hebben beide advocaten verder over deze kwestie gecorrespondeerd.

3.37. Bij e-mail van 28 april 2021 heeft klagster mr. [naam 6] onder meer als volgt bericht:

"U hebt de notaris geadviseerd om tot uitkering over te gaan.

U wilt mij laten weten of de notaris tot uitkering is overgegaan?"

3.38. Naar aanleiding van dit verzoek heeft mr. [naam 6] klagster bij e-mail van 29 april 2021 verwezen naar de deurwaarder. Die moet klagster over de afwikkeling van de executie informeren, aldus mr. [naam 6] .

3.39. De deurwaarder heeft klagster bij e-mail van 25 mei 2021 bericht dat de notaris op 30 maart 2021 een bedrag van 418.938,57 aan hem had afgedragen.

3.40. Bij vonnis van 16 maart 2022 heeft de rechtbank in de procedure tussen [bedrijf 2] en klagster (samengevat) geoordeeld dat aan [bedrijf 2] als veilingkoper geen beroep toekomt op derdenbescherming omdat [bedrijf 2] er voor het moment van levering van de gegunde objecten mee bekend was dat klagster een rechtsvordering had ingesteld ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die de rechtstoestand van de verhypothekerde en geveilde onroerende zaken betrof. De rechtbank heeft voor recht verklaard dat klagster eigenaar is van de onroerende zaken die aan [bedrijf 2] zijn overgedragen en heeft [bedrijf 2] veroordeeld deze te ontruimen en ter vrije beschikking van klagster te stellen. De rechtbank heeft de inschrijving van de overdracht in de openbare registers waardeloos verklaard. Dat vonnis is inmiddels onherroepelijk geworden.

3.41. Bij arrest van 15 juli 2022 heeft de Hoge Raad het cassatieberoep van ATI tegen het arrest van het hof verworpen, waardoor dat arrest onherroepelijk is geworden.

3.42. In de loop van 2022 hebben de advocaten van [bedrijf 2] en van [naam 4] en mr. [naam 6] met elkaar gecorrespondeerd over een mogelijke "oplossing" van de ontstane situatie, maar deze is niet gevonden.

3.43. Bij brief van 24 november 2022 heeft de advocaat van [bedrijf 2] ATI bericht dat [bedrijf 2] de koopovereenkomst van de twee onroerende zaken ontbond. De advocaat van [bedrijf 2] heeft de notaris bij brief van 25 november 2022 gesommeerd tot terugbetaling van de onder [naam 5] gestorte koopsom van 260.000,00. Mr. [naam 6] heeft de advocaat van [bedrijf 2] bij brief van 13 december 2022 meegedeeld dat niet aan die sommatie zou worden voldaan.

3.44. [bedrijf 2] is op 17 juli 2023 een procedure gestart tegen de notaris en heeft (samengevat) gevorderd de notaris te veroordelen om een bedrag van 260.000,00 aan haar te betalen, met veroordeling van de notaris in de kosten van de procedure. [bedrijf 2] heeft onder meer aan deze

vordering ten grondslag gelegd dat klaagster sowieso geen aanspraak kan maken op de door [bedrijf 2] aan de notaris betaalde koopsom, zodat de notaris die koopsom niet voor klaagster heeft gehouden en deze dus ook niet onder het door [naam 4] gelegde beslag viel.

3.45. Bij e-mail van 11 december 2023 heeft mr. [naam 6] klaagster meegedeeld dat [bedrijf 2] inmiddels een procedure tegen de notaris was gestart, dat de rechtbank aan de notaris toestemming heeft verleend om klaagster en [naam 4] in vrijwaring op te roepen en dat de dagvaarding in vrijwaring de volgende dag aan klaagster zal worden betekend. In de vrijwaringsprocedure heeft de notaris onder meer gesteld dat klaagster door het arrest van 1 december 2020 en het vonnis van 16 maart 2022 eigenaar is (gebleven) van de onroerende zaken, terwijl klaagster ook de door [bedrijf 2] daarvoor betaalde koopsom heeft ontvangen via de uitkering aan haar schuldeisers [naam 4]. Volgens de notaris is daardoor sprake van onverschuldigde betaling aan [naam 4], althans ongerechtvaardigde verrijking van [naam 4] en klaagster.

3.46. [naam 4] hebben klaagster inmiddels in ondervrijwaring gedagvaard.

3.47. Bij vonnis van 29 januari 2025 heeft de rechtbank in de procedure van [bedrijf 2] tegen de notaris geoordeeld dat de notaris in maart 2021 niet tot uitbetaling van de koopsom aan [naam 4] had mogen overgaan, omdat niet klaagster maar [bedrijf 2] gerechtigd was tot de koopsom (vanwege het ontbreken van een rechtsgeldige overdracht). Volgens de rechtbank heeft de notaris ten opzichte van [bedrijf 2] onvoldoende zorgvuldigheid betracht en een beroepsfout gemaakt, al heeft de rechtbank er ook oog voor gehad dat de notaris zich ervoor heeft ingezet om deze ingewikkelde juridische kluwen te ontwarren en dat de notaris zeker niet moreel laakbaar heeft gehandeld. In de vrijwaringszaak heeft de rechtbank geoordeeld dat de schade van [bedrijf 2] voor 1/3 aan de notaris, voor 1/3 aan [naam 4] en voor 1/3 aan klaagster kan worden toegerekend. De vordering van [naam 4] in de ondervrijwaringszaak is afgewezen omdat er geen grondslag bestond voor toewijzing van deze vordering.

4 De klacht

Samengevat stelt klaagster dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld omdat:

1. zij het (door [bedrijf 2] gestorte) bedrag van 260.000,00 ten onrechte aan de deurwaarder van [naam 4] heeft afgedragen, terwijl de notaris wist dat er op dat moment nog geen (onherroepelijke) rechterlijke beslissing was gegeven in civiele procedures onder meer over het door [bedrijf 2] gedane beroep op derdenbescherming waarvan de uitkomst van belang kon zijn voor de vraag aan wie dit bedrag toekwam;
2. zij door de bestaande onzekerheid over die uitkomst niet (enkel) had mogen afgaan op de opinie van [naam 7];
3. zij de uitbetalingsregels heeft geschonden door gelden uit te betalen aan een ander dan de rechthebbende;
4. zij het ondanks de voorafgaande waarschuwingen van klaagster zover heeft laten komen dat [bedrijf 2] de notaris heeft gedagvaard en dat de notaris klaagster in die procedure in vrijwaring heeft betrokken "om haar eigen straatje schoon te vegen", waardoor de notaris haar onpartijdigheid heeft geschonden en klaagster genoodzaakt is hoge kosten te maken om zich in die civiele procedure te laten vertegenwoordigen;

5. zij de rechtbank in de dagvaarding in vrijwaring in strijd met artikel 21 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv) niet volledig en naar waarheid heeft voorgelicht door niet te vermelden dat klaagster (de advocaat van) de notaris vooraf duidelijk had gewaarschuwd om in de gegeven omstandigheden niet tot uitbetaling aan [naam 4] over te gaan.

5 Beoordeling

5.1. De kamer heeft in de bestreden beslissing klachtonderdeel 1 gegrond verklaard voor zover de notaris heeft nagelaten klaagster tijdig en correct te informeren over haar gewijzigde standpunt en de (voorgenomen) uitbetaling van het bedrag van 260.000,00. Voor het overige heeft de kamer de klacht ongegrond verklaard. Voor het gegronde deel van de klacht heeft de kamer aan de notaris de maatregel van waarschuwing opgelegd. Ten slotte heeft de kamer de notaris veroordeeld tot betaling aan klaagster van 50,00 aan griffierecht, 50,00 aan kosten klaagster alsmede tot betaling van 2.000,00 voor de kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

Notaris als derde-beslagene

5.2. Voorop staat dat een notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk kan zijn voor het handelen in een andere hoedanigheid dan notaris, indien dat handelen voldoende verband houdt met de hoedanigheid van notaris in relatie tot het daarbij passende gedragsniveau, waarbij niet vereist is dat dat handelen uitsluitend aan een notaris is voorbehouden (zie laatstelijk hof Amsterdam 12 juli 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2051).

5.3. In deze zaak heeft de notaris gehandeld in haar hoedanigheid van derde-beslagene. Het hof sluit zich aan bij het oordeel van de kamer dat de handelwijze van de notaris in verband met de uitbetaling van het bedrag van 260.000,00 uit de opbrengst van de executieveiling ten overstaan van [naam 5] voldoende verband houdt met haar hoedanigheid van notaris. Ook sluit het hof zich aan bij het oordeel van de kamer dat dit ook geldt voor de proceshouding van de notaris in de civiele procedure die [bedrijf 2] tegen haar aanhangig heeft gemaakt. De notaris kan dus in dit geval tuchtrechtelijk worden aangesproken voor haar handelen als derde-beslagene.

Heeft klaagster een redelijk belang bij de klacht?

5.4. De kamer heeft overwogen dat voor de ontvankelijkheid van een klacht niet is vereist dat een klager daarbij een financieel belang heeft. Omdat klaagster de notaris verwijt dat zij niet naar behoren de belangen van klaagster als beslagene in acht heeft genomen, terwijl de notaris klaagster inmiddels in vrijwaring heeft gedagvaard in de met haar handelwijze samenhangende procedure die [bedrijf 2] tegen de notaris aanhangig heeft gemaakt, heeft de kamer geoordeeld dat klaagster bij de klacht een redelijk belang heeft als bedoeld in artikel 99 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). De kamer heeft dan ook het beroep van de notaris op niet-ontvankelijkheid verworpen. Het hof sluit zich aan bij deze overwegingen en het oordeel van de kamer en maakt die tot het zijne. Dat, zoals de notaris in hoger beroep stelt, het klaagster is die de notaris heeft opgezadeld met dit probleem en degene is aan wie de uitkering feitelijk ten goede is gekomen, maakt volgens het hof dit oordeel niet anders.

Is er sprake van misbruik van tuchtrecht door klaagster?

5.5. Ter zitting bij de kamer heeft de notaris een beroep gedaan op misbruik van tuchtrecht door klaagster gezien de grote hoeveelheid tuchtklachten die klaagster vanaf 2012 heeft ingediend tegen beroepsbeoefenaren die betrokken zijn geweest bij de civiele procedures die sindsdien zijn gevoerd. De kamer heeft dit beroep verworpen omdat de kamer heeft geconstateerd dat dit (pas) de tweede

klacht is van klaagster tegen de notaris en er geen sprake is van ne bis in idem. Het hof sluit zich ook bij dit oordeel van de kamer aan en maakt het tot het zijne.

*Heeft de notaris zorgvuldig gehandeld bij de uitbetaling aan [naam 4] op 30 maart 2021?
(klachtonderdelen 1 tot en met 3)*

5.6. Net als de kamer zal het hof de klachtonderdelen 1 tot en met 3 gezamenlijk behandelen waarbij de kernvraag is: heeft de notaris, door het (door [bedrijf 2] gestorte) bedrag van 260.000,00 op 30 maart 2021 uit te betalen aan de deurwaarder van [naam 4], gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen? De kamer heeft klachtonderdeel 1 gedeeltelijk gegrond verklaard voor zover de notaris heeft nagelaten klaagster tijdig en correct te informeren over haar gewijzigde standpunt en de (voorgenomen) uitbetaling; de klachtonderdelen 2 en 3 zijn ongegrond verklaard. Bij dit oordeel heeft de kamer kort samengevat het volgende overwogen:

- op grond van artikel 17 Wna moet een notaris het ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken (rechts)personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen;
- als derdenbeslag wordt gelegd onder een notaris, moet een notaris de maatstaf van artikel 17 Wna ook in acht nemen ten opzichte van de beslagene. Die zorgplicht brengt (onder meer) mee dat een notaris de beslagene op de hoogte moet houden van belangrijke ontwikkelingen (hof Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4733);
- voor zover een notaris de adviezen van zijn/haar advocaat opvolgt, blijft hij voor het daarop gebaseerde handelen of nalaten zelf verantwoordelijk (hof Amsterdam 18 december 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4733);
- gelet op de inhoud van de eerste verklaring derdenbeslag van 5 februari 2021 mocht klaagster ervan uitgaan dat de notaris het bedrag van 260.000,00 niet zou uitbetalen totdat een rechter in de zaak van [bedrijf 2] tegen klaagster zou hebben geoordeeld;
- omdat [naam 4] kennelijk niet bereid waren om de uitkomst van een procedure in verband met mogelijke derdenbescherming van veilingkopers af te wachten, moest de notaris beslissen of zij bij haar standpunt zou blijven;
- het staat vast dat het arrest van het hof van 1 december 2020 en het vonnis van de rechtbank van 9 december 2020 uitvoerbaar bij voorraad waren verklaard en dus direct ten uitvoer konden worden gelegd. Het ligt niet op de weg van een notaris behalve bijvoorbeeld in geval van een kennelijke misslag om zich een zelfstandig oordeel te vormen over de geldigheid van een rechterlijke uitspraak die uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. Het is daarom niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris niet met de uitbetaling heeft gewacht totdat in beide procedures een onherroepelijke beslissing zou zijn gegeven;
- het staat vast dat [bedrijf 2] al in januari 2021 een beroep op derdenbescherming had gedaan;
- uit de eerste verklaring derdenbeslag blijkt dat de notaris zich terdege had gerealiseerd dat de uitkomst van de procedure van [bedrijf 2] van belang was voor de vraag aan wie het bedrag toekwam, terwijl dat ook door [naam 7] is benadrukt;
- de veronderstelling van [naam 7] dat de notaris (onder meer) het bedrag van 260.000,00 kon uitbetalen aan [naam 4] die achteraf onjuist is gebleken kan niet gelijk worden gesteld aan een rechterlijk oordeel dat hierover aan partijen bindend uitsluitsel geeft;
- het is niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris zich gezien de gecompliceerde juridische voorgeschiedenis heeft laten leiden door de opinie en het advies van mr. [naam 6] om de conclusie van [naam 7] te volgen en het bedrag aan [naam 4] uit te betalen;
- het had de voorkeur verdiend als de notaris had vastgehouden aan haar eerdere standpunt om een rechterlijke beslissing (over de derdenbescherming) af te wachten;
- het had op de weg van de notaris gelegen om klaagster die niet beter wist dan dat de notaris niet tot uitbetaling zou overgaan voordat een rechter uitspraak zou hebben gedaan over een beroep op derdenbescherming op de hoogte te stellen van haar gewijzigde standpunt en van haar voornemen om toch tot uitbetaling over te gaan;
- het is tuchtrechtelijk verwijtbaar dat klaagster pas van het gewijzigde standpunt van de notaris op de hoogte is gesteld op de dag dat de notaris het bedrag al aan de deurwaarder had uitbetaald, terwijl

ook niet aan klaagster is meegedeeld dat het bedrag inmiddels al was uitbetaald toen klaagster daar per omgaande bezwaar tegen maakte;

- als de notaris klaagster tijdig en correct had geïnformeerd, had zij deze ongewenste situatie kunnen voorkomen.

- 5.7. In haar beroepschrift heeft klaagster aangevoerd dat het uitsluitend de notaris is die eindverantwoordelijk is en blijft voor de beslissing om geld uit te boeken of niet. Dit brengt met zich dat een notaris in geval van twijfel geen handelingen mag verrichten die mogelijk leiden tot benadeling van een van de betrokken partijen, tenzij er een duidelijke rechterlijke uitspraak ligt die dergelijke twijfel wegneemt. In deze zaak was er volgens klaagster geen sprake van een rechterlijke uitspraak, terwijl er wel duidelijke aanwijzingen waren dat het uitboeken van de gelden onrechtmatig zou kunnen zijn, gegeven de nietigverklaring van de hypotheekakte en de veiling. Een extern advies kan de zorgplicht van de notaris niet overnemen. Bovendien gaf het advies géén goedkeuring voor het uitboeken van het geld. Door het geld uit te boeken heeft klaagster extra financiële, juridische kosten moeten maken in een vrijwaringsprocedure. Deze procedure zou er nooit zijn geweest als de notaris op het geld was blijven zitten, aldus klaagster.
- 5.8. De notaris heeft in haar verweerschrift in hoger beroep naar voren gebracht dat zij het besluit om tot uitkering over te gaan naar eer en geweten, niet licht en met de beste bedoelingen heeft genomen, rekening houdend met alle belangen. Volgens de notaris heeft [naam 7] een zeer grondige opinie geredigeerd op basis van het gehele dossier zoals dat bij de notaris bekend was. In deze opinie heeft de notaris in redelijkheid steun gevonden voor haar besluit om uit te keren in deze complexe situatie en gelet op de vele betrokken belangen. Zowel de notaris als [naam 7] hebben aangenomen dat veilingkoper [bedrijf 2] te goeder trouw was op het moment van levering in 2017. Bovendien was volgens de opinie van [naam 7] de positie van [naam 4] als oorspronkelijke executant herleefd door het arrest van het hof van 1 december 2020. Ook drong [naam 4] aan op uitkering van het geld en hield [naam 4] de notaris aansprakelijk voor het geval zij niet tot uitkering zou overgaan. De notaris heeft verder aangevoerd dat klachtonderdeel 1 zich slechts concentreerde op de litigieuze uitkering zelf en niet op de informatievoorziening daarover. Bovendien verloopt bij een executoriaal derdenbeslag en een derdenverklaring de informatievoorziening aan de beslagene via de executant en diens deurwaarder (op grond van artikel 476b Rv). Klaagster was ook op de hoogte van het onder de notaris gelegde beslag door [naam 4], hetgeen volgens de notaris maakt dat haar situatie anders is dan het geval uit de beslissing van hof Amsterdam 18 december 2018 (ECLI:NL:GHAMS:2018:4733). Klaagster heeft ook geen actie ondernomen tegen dit op 14 januari 2021 gelegde beslag, door bijvoorbeeld een executie kort geding te starten. Volgens de notaris bestaat er geen (rechts)regel die een notaris verplicht de beslagene onder deze bijzondere omstandigheden te informeren over de derdenverklaring en een ophanden zijnde uitkering, waarmee de schuld van de beslagene wordt ingelost.
- 5.9. Het hof stelt, net als de kamer, vast dat het arrest van het hof van 1 december 2020 en het vonnis van de rechtbank van 9 december 2020 uitvoerbaar bij voorraad waren verklaard en dus direct ten uitvoer konden worden gelegd, ook al was er nog geen onherroepelijk eindoordeel. Ook ligt het inderdaad niet op de weg van een notaris om zich een zelfstandig oordeel te vormen over de geldigheid van een rechterlijke uitspraak die uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. Daar staat tegenover dat reeds in de (eerste) derdenverklaring van 5 februari 2021 door mr. [naam 6] namens de notaris werd verklaard dat de juridische status van de executoriale verkopen onduidelijk was, mede als gevolg van eventuele derdenbescherming van de veilingkopers, waardoor het voor de notaris niet mogelijk was tot hierover uitspraak zou worden gedaan om te beoordelen welke bedragen op haar derdenrekening onder het executoriaal derdenbeslag aan [naam 4] zouden moeten worden uitbetaald.
- 5.10. Naar het oordeel van het hof laat deze (eerste) derdenverklaring zien dat de notaris wist dat de titel voor de executieveiling was komen te vervallen en dat de op haar derdenrekening gestorte koopsom van 260.000,00 wellicht weer terug moest naar [bedrijf 2]. Naar aanleiding van de reactie van [naam 4] op 23 februari 2021 heeft de notaris aan [naam 7] gevraagd om diens juridische mening uiteen te zetten. De opinie van [naam 7] doet echter niet af aan het feit dat alleen op grond van een onherroepelijk vonnis zou kunnen komen vast te staan voor wie de notaris het geld op haar

derdenrekening onder zich hield. Tot aan de opinie van [naam 7] hebben zowel de notaris als haar voorganger het standpunt gehuldigd dat niet tot uitbetaling zou kunnen worden overgegaan. Ongeacht of de notaris ten tijde van de uitbetaling nu wel of niet de wetenschap had dat [bedrijf 2] in een procedure tegen klaagster een beroep op derdenbescherming had gedaan, wist de notaris op dat moment niet voor honderd procent zeker voor wie het geld bestemd was. Juist gezien de gecompliceerde juridische voorgeschiedenis is het hof, anders dan de kamer, van oordeel dat de notaris in dit geval niet de nodige zorgvuldigheid heeft betracht door alsnog tot uitbetaling aan de deurwaarder van [naam 4] over te gaan. De notaris heeft haar eerdere standpunt bijgesteld op grond van de opinie van [naam 7], maar de notaris blijft zelf verantwoordelijk voor haar beslissing tot uitbetaling (ECLI:NL:GHAMS:2018:4733). In dit geval was terughoudendheid op zijn plaats geweest en had de notaris aan haar eerdere standpunt om een rechterlijke beslissing over de derdenbescherming af te wachten moeten vasthouden.

- 5.11. Gezien het vorenstaande is het hof, anders dan de kamer, van oordeel dat klachtonderdeel 1 geheel gegrond is en ook de klachtonderdelen 2 en 3 gegrond zijn.

Het schenden van haar onpartijdigheid door het betrekken van klaagster in de civiele procedure van de notaris en de daaruit voortvloeiende kosten (klachtonderdeel 4)

- 5.12. Anders dan de kamer, is het hof van oordeel dat dit klachtonderdeel gedeeltelijk gegrond is. Ook al komt een notaris als procespartij een grote mate van vrijheid toe om naar eigen inzicht verweer te voeren in het geval dat tegen hem/haar een vordering is ingesteld of een klacht is ingediend, de vrijwaringsprocedure zou er nooit geweest zijn als de notaris niet tot uitbetaling aan [naam 4] zou zijn overgegaan. Die procedure is dus een direct gevolg van het onjuiste handelen van de notaris, waardoor klaagster de daaruit voortvloeiende kosten heeft moeten maken. Het hof heeft niet kunnen vaststellen dat de notaris haar onpartijdigheid heeft geschonden door klaagster in die procedure te betrekken, zodat klachtonderdeel 4 op dit laatste punt ongegrond is. Gezien het vorenstaande is het hof van oordeel dat klachtonderdeel 4 gegrond is voor zover de notaris, door ten onrechte aan [naam 4] uit te betalen, de noodzaak heeft laten ontstaan om klaagster te betrekken in de vrijwaringsprocedure en klaagster daaruit voortvloeiende kosten heeft moeten maken.

Het in strijd verklaren met de waarheid in de civiele procedure (klachtonderdeel 5)

- 5.13. Met betrekking tot dit klachtonderdeel heeft de kamer overwogen dat een oordeel over de vraag of sprake is van schending van het bepaalde in artikel 21 Rv is voorbehouden aan de civiele rechter. Het hof is van oordeel dat dit klachtonderdeel bij gebrek aan feitelijke grondslag ongegrond moet worden verklaard.

Conclusie en maatregel

- 5.14. Uit het voorgaande volgt dat het hof van oordeel is dat de klachtonderdelen 1, 2 en 3 geheel en klachtonderdeel 4 gedeeltelijk (voor zover de notaris klaagster heeft betrokken in de vrijwaringsprocedure en klaagster daaruit voortvloeiende kosten heeft moeten maken) gegrond zijn en klachtonderdeel 5 ongegrond. De gegronde klachtonderdelen zijn voor het hof aanleiding een maatregel op te leggen aan de notaris. Wat betreft de op te leggen maatregel overweegt het hof het volgende. Het hof is van oordeel dat de notaris door haar hiervoor geschetste handelwijze niet heeft gehandeld zoals een zorgvuldig notaris betaamt. Eén verkeerd besluit van de notaris heeft voor derden (en nu ook voor de notaris) vergaande gevolgen gehad. Het hof ziet, net als de kamer, dat de notaris moest handelen onder tijdsdruk in een langdurig en complex geschil tussen diverse partijen en dat zij niet over één nacht ijs is gegaan. Toch is vast komen te staan dat de notaris aan de verkeerde partij derdengelden heeft uitbetaald. Dit rekent het hof de notaris zwaar aan. Het hof heeft ook niet gezien dat de notaris heeft geprobeerd de veroorzaakte schade te redresseren; op dit punt heeft zij onvoldoende actie ondernomen. Het hof acht in dit geval de maatregel van schorsing, gelet op de genoemde bijzondere omstandigheden voor zover die in het voordeel van de notaris werken, nog net

te zwaar en kiest daarom voor een berisping in combinatie met een geldboete van 10.000,00, welke combinatie het hof passend en geboden acht. De notaris dient de geldboete te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (hierna: LDCR). De wijze waarop de notaris de geldboete moet voldoen zal door het LDCR per aangetekende brief aan de notaris worden medegedeeld. De termijn waarbinnen de geldboete moet zijn voldaan bepaalt het hof op vier weken na dagtekening van die aangetekende brief.

- 5.15. Nu het hof met betrekking tot klachtonderdelen 1 tot en met 4 alsmede de maatregel tot een ander oordeel is gekomen dan de kamer, zal het hof de beslissing van de kamer vernietigen, met uitzondering van de door de kamer opgelegde proceskostenveroordeling.

Kostenveroordeling in hoger beroep

- 5.16. Omdat het hof de klacht gedeeltelijk gegrond verklaart, dient de notaris het door klaagster betaalde griffierecht in hoger beroep van 50,00 aan klaagster te vergoeden.

- 5.17. Per 1 januari 2021 is de Richtlijn kostenveroordeling notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer Gerechtshof Amsterdam 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67513) in werking getreden. Het hof hanteert bij de toepassing van de richtlijn de *Uitgangspunten proceskostenveroordeling in hoger beroep* (te raadplegen op de website van dit hof). Nu het hoger beroep van klaagster leidt tot oplegging van een zwaardere maatregel, ziet het hof overeenkomstig de uitgangspunten aanleiding om de notaris, naast de door de kamer uitgesproken (proces)kostenveroordeling, te veroordelen in de volgende kosten in hoger beroep waarbij wegingsfactor 1 wordt gehanteerd op de laatstgenoemde post:

- a. a) 50,00 kosten van klaagster;
- b) 2.000,00 kosten van behandeling van de klacht door het hof.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gesteld of gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

- 5.18. De notaris dient het griffierecht in hoger beroep en genoemde kosten van klaagster in hoger beroep binnen vier weken na deze uitspraak aan klaagster te voldoen. Klaagster geeft hiervoor een rekeningnummer op aan de notaris.

- 5.19. De notaris dient de kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep te voldoen aan het LDCR. De termijn waarbinnen en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan, worden door het LDCR schriftelijk aan de notaris meegedeeld.

6 Beslissing

Het hof:

- vernietigt de bestreden beslissing, met uitzondering van de proceskostenveroordeling;

en, in zoverre opnieuw beslissende:

- verklaart klachtonderdelen 1, 2 en 3 geheel en klachtonderdeel 4 gedeeltelijk (voor zover de notaris klaagster heeft betrokken in de vrijwaringsprocedure en klaagster daaruit voortvloeiende kosten heeft moeten maken) gegrond;

- verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- legt aan de notaris de maatregel van berisping op;
- legt aan de notaris tevens de maatregel op tot betaling van een geldboete van 10.000,00 aan het LDCR. De wijze waarop de notaris de geldboete moet voldoen zal door het LDCR per aangetekende brief aan de notaris worden medegedeeld. De termijn waarbinnen de geldboete moet zijn voldaan bepaalt het hof op vier weken na dagtekening van die aangetekende brief;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van haar kosten in hoger beroep, bestaande uit 50,00 aan griffierecht en 50,00 aan kosten klaagster, in totaal 100,00, binnen vier weken na vandaag;
- veroordeelt de notaris tot betaling van 2.000,00 aan kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep, te betalen aan het LDCR op de wijze en binnen de termijn als door het LDCR aan de notaris wordt meegedeeld.

Deze beslissing is gegeven door mrs. H.T. van der Meer, A.R.O. Mooy en J.A.H. Bruggemann en in het openbaar uitgesproken op 1 juli 2025 door de rolraadsheer.