

De man die bleef

17-2-2017

Het beslag- en executierecht is, evenals het goederenrecht, statisch van aard. Veel regels en formaliteiten. De praktijk is echter in het geheel niet statisch. Nergens zoveel dynamiek als in de praktijk van de deurwaarder, waarin standpunten en belangen van partijen constant de degens kruisen met de regels van het recht. De slagroom op de taart van het executie- en beslagrecht deelt gerechtsdeurwaarderskantoor Willems graag in een maandelijks te verspreiden praktijkcasus.

De ideale combinatie

Je hebt een BV, een geldschieter, een man niet in bezit van het volledige vermogen des onderscheids, een foute notaris en een woning. Ik vergeet iets: nog een BV, maar die komt later.

Wat kun je dan doen? Bijvoorbeeld het volgende. Je koopt een woning voor € 150.000,00 van een alleenstaande man op leeftijd met een beperkt verstandelijk vermogen. De woning is vrij van hypotheek. Je neemt de man mee naar een notaris om een machtiging te tekenen voor de afwikkeling van koop en levering en meldt daarbij ook dat er al € 50.000,00 is betaald.

De notaris (feitelijk bleek het niet de notaris zelf te zijn, maar een medewerker van het kantoor van de notaris) stelt geen enkel vraag aan de zwakbegaafde bejaarde en doet geen navraag naar de aanbetaling, laat de opgestelde koopovereenkomst en machtiging tekenen en plant de levering in.

Vervolgens zoek je een financiering van € 100.000,00 om het restant van de koopsom te voldoen op het moment van levering. Vrij grote kans, dat je die vindt als het onderpand voldoende waarde heeft. In de praktijk is de financiering ook gevonden. Namelijk bij onze cliënt, die zich op een koude februaridag bij ons meldde met het verhaal, dat hij geld had uitgeleend aan een BV. Na betaling van twee termijnen hield het echter op. Ook kon hij geen contact meer krijgen met de BV en haar directeurs, die het spelletje van verstoppertje spelen tot een kunst hadden verheven.

Incasso van een geldvordering

Voor ons een mooie incasso-opdracht, toch? Vordering van € 100.000,00. Grosse van een notariële akte met daarin een fijn beding over buitengerechtelijke kosten. Een onderpand met overwaarde en ook nog twee bestuurders die zich hoofdelijk voor de terugbetaling hadden verbonden.

Natuurlijk (achteraf weten we waarom) bleven onze minnelijke pogingen zonder resultaat. De BV en haar directeuren bleven stil. Dit verbeterde niet na betekening van de grosse van de hypotheekakte en een bevel om nu toch echt binnen twee dagen te betalen. Executeren dus.

Beslag onder de huurder

Is de eigenaar van een woning een BV, dan denken wij al snel: huurder. Die huurder bleek er te zijn, althans dat dachten wij. Wie zou dat zijn? De oude man! In ieder geval tot op het moment, dat hij reageerde op het gelegde derdenbeslag. Hij was fel in zijn reactie. Ik ben geen huurder, het is mijn huis en ik ga niet weg!

De combinatie ontcijferd

De man was stellig. Dat waren de openbare registers ook. Hij was geen eigenaar. Toch maar eens het gesprek aangegaan. Met horten en stoten kwam de relatie tussen de man en de 'rotjongens' achter de BV boven water. Omdat de man bleef volhouden nooit bij een notaris te zijn geweest hebben wij met zijn toestemming gekeken naar zijn bankafschriften rondom de datum van de levering van de woning.

We zagen de betaling van de notaris. Dus over de verkoop en levering van de woning hoefden we het niet meer te hebben. Onze verbazing wat echter groot bij het zien van de afschrijvingen op hetzelfde blad. Binnen twee dagen na de bijschrijving van het geld van de notaris was hetzelfde bedrag van de rekening afgehaald door overmakingen aan een schildersbedrijf. Ook een BV. En... met dezelfde directeuren als de vennootschap, die nu eigenaar was van de woning.

Inderdaad rotjongens, zoals de man het uitgilde in zijn emotie. Rotjongens, die ook zijn postzegelverzameling in de kluis

bewaarden, omdat deze bij de oude man niet veilig zou zijn.

De executie vervolgen?

Geknipt, geschoren en berooid achtergelaten. Wat nu, deurwaarder? Niet alleen de oude verwarde man is slachtoffer. Ook je cliënt. De gulden middenweg is niet altijd eenvoudig te vinden, gelukkig is er dan het recht om je aan vast te houden.

Onze cliënt is te goeder trouw en was dit ook op het moment van het aangaan van de overeenkomst van geldleen met de BV. Hij mocht vertrouwen op de juistheid van openbare registers en ook had hij op geen enkele wijze hoeven rekening te houden met malversaties door de notaris. De woning is dan ook onderhands verkocht en de vordering van onze cliënt is volledig voldaan.

De aftermath

De ideale combinatie is uiteen gevallen. De vennootschappen zijn gefailleerd, evenals beide bestuurders. De bestuurders zijn daarnaast strafrechtelijk vervolgd. Dit geldt ook voor de notaris, die voor een groot aantal strafrechtelijke feiten van het bed is gelicht. Vanzelfsprekend is hij niet meer actief als notaris. De claim voor het verlies van de woning en de postzegelverzameling is neergelegd bij de aansprakelijkheidsverzekeraar van de voormalige notaris.

Blijft daar de man

Natuurlijk waren wij met de oude baas en zijn lot begaan. We hebben het netwerk om hem heen gelegd en allen bewogen en geduwd richting een sociale oplossing. Een oplossing die werd gevonden door samenwerking met familie, oud-werkgever, wijkteam, advocaat en politie. De kerk waar de man als kind was gedoopt bleek ook zijn redder. Deze kerk is nu eigenaar van een woning.

En de man, ...die bleef.