

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/35

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2013/35

Beslissing van de Kamer voor het Notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op de klacht van

[X],
wonende te [..],
hierna te noemen: klager,

tegen

[Z],
notaris te [..].

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief van klager van 5 maart 2013, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlage van klager van 13 maart 2013;
- de brief met bijlagen van de notaris van 8 april 2013;
- een brief met bijlagen, namens de notaris, gedateerd 12 augustus 2013;
- de mondelinge behandeling op 29 augustus 2013, waarbij zijn verschenen:
 - klager en zijn echtgenote;
 - de notaris, vergezeld door mr. [A], collega-notaris te [..];
 - de pleitaantekeningen van klager.

2. De feiten

2.1 Projectontwikkelaar [B] hierna: projectontwikkelaar) heeft een perceel (destijds kadastraal bekend als gemeente [...], sectie [...], perceel [C]) gesplitst in twee delen ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen.

2.2 Klager is met de projectontwikkelaar op 19 juli 2007 overeengekomen het noordelijk deel van dat perceel te kopen. In de koopovereenkomst is opgenomen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het volgende registergoed:

een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen en de restanten van een voormalige kolk, plaatselijk bekend [D] [...], kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...] van nummer [C] een gedeelte groot ongeveer twintig are vijftig centiare (20.50 are), danwel zoveel meer of minder als na kadastrale uitmeting ter plaatse blijken zal, zoals globaal en schetsmatig in arcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening en met dien verstande dat de kavelbreedte ter hoogte van de nieuw te realiseren woning ten minste zesentwintig meter bedraagt;

2.3 Op 20 augustus 2007 heeft mr. [A], als kandidaat-notaris waarnemer van notaris mr. [E], de akte van levering gepasseerd met betrekking tot het registergoed. In die akte is opgenomen:

Verkoper heeft blijkens een met koper op 19 juli 2007 aangegane overeenkomst van verkoop en koop (...)

een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen en de restanten van een voormalige kolk, plaatselijk bekend [D] [...], kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...] van nummer [C] een gedeelte groot ongeveer achttien are en vijfendertig centiare (18.35 are), dan wel zo veel meer of minder als na kadastrale uitmeting ter plaatse blijken zal, zoals globaal en schetsmatig in arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening en met dien verstande dat de kavelbreedte ter hoogte van de nieuw te realiseren woning ten minste zesentwintig (26) meter bedraagt.

De akte betrof een verkrijging onder diverse ontbindende voorwaarden. Ook de koopsom werd nog niet betaald.

2.4 De projectontwikkelaar heeft op 15 februari 2008 het zuidelijke deel van het onder 2.1 bedoelde perceel en een perceel van ongeveer vijf are verkocht aan de heer en mevrouw [F]. De akten van levering van die percelen zijn op 15 februari 2008 respectievelijk 21 november 2008 verleden voor notaris [Z]. Dit betrof eveneens een verkrijging onder ontbindende voorwaarden en de koopsom werd evenmin betaald.

2.5 Bij akte van 21 november 2008 verleden voor notaris [Z] heeft de projectontwikkelaar aan klager geleverd een bij koopovereenkomst van 20 augustus 2007 aan klager verkochte strook grond, grenzend aan het door hem op 20 augustus 2007 verkregen perceel, ter grootte van twee are en vijftien centiare.

2.6 Bij akten, op 14 juli 2010 verleden voor notaris [A], is vastgesteld dat de ontbindende voorwaarden definitief niet waren vervuld. Bij die gelegenheid hebben zowel de heer en mevrouw [G] als de heer en mevrouw [F] koopsommen betaald.

2.7 De erfgrans tussen de percelen [G] en [F] zoals ingetekend op de bij de akten behorende kadastrale kaarten, loopt op die kaarten niet hetzelfde. In november 2010 heeft de kadastrale uitmeting plaatsgevonden.

2.8 De partijen [G], [F], de projectontwikkelaar en de gemeente [...] hebben, na mediation ter beëindiging van een juridische procedure aanhangig voor de rechtbank Zwolle, op 20 juli 2012 een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarbij zij de erfgrans tussen de percelen van [G] en [F] hebben vastgesteld. Zij hebben in die overeenkomst tevens een nieuwe en definitieve inmeting door het kadaster aangevraagd.

2.9 In de algemene verkoopbepalingen behorende bij de twee bouwkvavels is onder meer bepaald:

1. tot en met 4. (...)
2. Akte passering via [H] te [...].

2.10 Mr. [Z] was in 2008 notaris te [...], gemeente [...]. Thans is hij notaris te [...]. Mr. [A] (in 2007 waarnemer voor notaris [E]) is thans notaris te [...]. Hij is als zodanig mr. [Z] opgevolgd. De notarissen [Z] en [A] waren en zijn werkzaam bij [H].

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij er onvoldoende zorg voor heeft gedragen dat bij de levering van het zuidelijke perceel aan de heer en mevrouw [F] de op de kadastrale kaart aangegeven erfgrans exact overeenkwam met de erfgrans zoals deze was aangegeven op de bij zijn akte van levering behorende kadastrale kaart. Het had volgens klager op de weg van de notaris gelegen om bij de (latere) levering van het zuidelijke perceel beide kaarten naast elkaar te leggen, temeer omdat in de algemene verkoopbepalingen was opgenomen dat de levering van beide bouwkvavels bij [H] moest plaatsvinden, zodat de notaris van de eerdere levering op de hoogte moest (en kon) zijn. Omdat de notaris door onvoldoende controle zijn zorgplicht heeft verzaakt, is een overlap tussen zijn perceel en het perceel van de heer en mevrouw [F] ontstaan.

3.2 De notaris voert gemotiveerd verweer. Op zijn verweer zal de Kamer hieronder, voor zover van belang, nader ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij de zorg die zij als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

4.2 Klager stelt dat de notaris meer onderzoek had moeten doen voordat hij de akte met betrekking tot het zuidelijk perceel passeerde. De notaris heeft volgens klager de notariële stukken aangaande de eerste levering niet geraadpleegd bij de tweede levering.

4.3 De notaris heeft erkend dat hij bij de overdracht aan [F] de tekening die gehecht was aan de overdracht aan klager niet heeft geraadpleegd. Hij stelt dat een dergelijke controle in beginsel niet gebruikelijk is. Controle was bovendien feitelijk niet mogelijk omdat notaris [E] inmiddels niet meer verbonden was aan [H]. Notaris [E] had bij zijn vertrek de desbetreffende akten en dossiers meegenomen, zodat deze en de bijbehorende tekeningen niet langer op het kantoor van [H] beschikbaar waren.

4.4 De Kamer stelt in de eerste plaats vast dat het belang van klager bij zijn klacht is gegeven, nu klager verwickeld is geraakt in een geschil met [F] over de erfgrans. Hij is daarbij geconfronteerd met kosten van een juridische procedure en kosten van het mediationtraject.

4.5 De Kamer is evenwel van oordeel dat de notaris geen verwijtbaar handelen verweten kan worden. Zij is van oordeel dat van de notaris bij de levering aan de heer en mevrouw [F] geen nader onderzoek als door klager gesteld verwacht behoefde te worden. Onweersproken is dat de projectontwikkelaar de tekeningen voor beide percelen vervaardigde; de notaris heeft daarmee geen bemoeienis gehad. Aldus gaf de notaris uitvoering aan een reeds gesloten koopovereenkomst met betrekking tot een stuk grond waarvan de grootte op het moment van passeren van de leveringsakte nog niet exact vast stond. Klager heeft geen althans onvoldoende feiten gesteld die aanleiding kunnen geven te beslissen dat van de notaris een meer dan de gebruikelijke zorgplicht bij het passeren van de akte in 2008 aan de heer en mevrouw [F] verwacht had mogen worden. De notaris heeft volgens de Kamer dan ook geen aanleiding gehad om te veronderstellen dat de erfgrans tussen de percelen [G] en [F] niet op elkaar aansloten c.q. elkaar overlapt.

Zeker geldt dit nu - zoals aan alle betrokkenen bekend was - de aan de akten gehechte tekeningen schetsmatig van karakter waren zodat een exacte vergelijking, zo die al had kunnen plaatsvinden, de afwijking, die na het verlijden van de akten gebleken is, niet aan het licht had kunnen brengen.

4.6 Gezien deze feiten en omstandigheden acht de Kamer het feit dat de notaris de tekeningen niet met elkaar heeft vergeleken niet onzorgvuldig en derhalve de klacht ongegrond.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat acht de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, Mrs. D.T. Boks, J.T.J. Heijstek, H.J. Hettema, A. Roesink-Kragt plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 10 oktober 2013.

De secretaris

De voorzitter