

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/298744 KL RK 16/19

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUVAR- DEN

Kenmerk: C/05/298744 / KL RK 16/19

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],
[...], wonende te [...],

gemachtigde: [...], wonende te [...],

tegen

[...],
notaris te [...],

Partijen worden hierna klagers en notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klachtbrief met bijlagen van 26 februari 2016
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 30 maart 2016
- een brief met bijlagen van klagers van 30 augustus 2016-
 - een brief van klagers van 6 september 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 16 september 2016 behandeld. Klager [...] is in persoon verschenen tezamen met de heer [A]. De overige klagers zijn niet verschenen

maar hebben zich doen vertegenwoordigen door [...]. De notaris is in persoon verschenen tezamen met de heer [B] (medewerker van het kantoor van de notaris) en [C].

2. De feiten

2.1 Uit de door klagers en de notaris overgelegde stukken blijkt onder meer dat klagers (mede-) eigenaren zijn van [...] (hierna: het landgoed). Het landgoed bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Bij akte van vruchtgebruik van 6 maart 2007 is op verschillende van die percelen een recht van vruchtgebruik gevestigd.

2.2 Het landgoed is onderdeel van een ruilverkaveling geweest. Deze ruilverkaveling (ook wel herverkaveling genoemd) betrof een wettelijke (niet vrijwillige) herverkaveling op grond van het bepaalde in de Landinrichtingswet.

2.3 Aan de afsluitende akte van ruilverkaveling is het volgende vooraf gegaan:

- Het vervaardigen van een Plan van Toedeling.
- Inzage in het Plan van Toedeling in mei 2011.
- Bezwarenbehandeling door de Landinrichtingscommissie.
- Vaststelling van het Plan van Toedeling door de rechtbank op 19 december 2012.

2.4 De akte van ruilverkaveling door de notaris op 22 maart 2013 verleden.

2.5 Op verzoek van klagers is het vruchtgebruik van verschillende percelen gewijzigd vastgelegd in een door de notaris op 1 juli 2015 gepasseerde akte 'afstand/vestiging vruchtgebruik'.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij zich ter zake van de akte van ruilverkaveling van 22 maart 2013 onvoldoende heeft laten voorlichten, dan wel dat hij heeft nagelaten daar zelf onderzoek in te verrichten. Naar de mening van klagers zou het de notaris bij meer onderzoek duidelijk zijn geworden dat er bij de herverdeling en toedeling gronden zonder vruchtgebruik zijn ingebracht die vervolgens bij de toedeling zijn belast met vruchtgebruik. Ook is er bij de toedeling meer vruchtgebruik gevestigd dan voorheen het geval was.

3.2 Klagers geven aan dat de fouten zijn gemaakt door de Ruilverkavelingscommissie, de Landinrichtingscommissie, het Kadaster en door de notaris. Volgens klagers was het aan de notaris geweest om zich te vergewissen van de juistheid van hetgeen in de akte moest worden opgenomen. Volgens klagers had het de notaris moeten opvallen dat er sprake was van vruchtgebruik en bij een zorgvuldige en adequate recherche zouden de in dat kader gemaakte misslagen zijn gebleken. Naar de mening van klagers was het aan de notaris om de constatering aan de Landinrichtingscommissie te melden, waarna deze commissie de rechtbank om een gewijzigd vonnis had moeten vragen.

3.3 Voor het overige wijzen klagers onder meer op de inspanningen die zij hebben moeten leveren om alles in goede banen te leiden. Dat heeft geleid tot de herstelakte

van 1 juli 2015 met alle kosten van dien. Ook geven klagers aan dat er mogelijk fiscale gevolgen zijn.

3.4 Op het verweer van de notaris zal de kamer, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, hierna ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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, toegevoegd notaris of kandidaat-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.

4.2 Gelet op de klacht en het verweer, alsmede het verhandelde ter zitting, stelt de kamer vast dat klagers en de notaris er niet van mening over verschillen dat hier sprake is van een wettelijke herverkaveling waarvan de procedure vastligt (zie 2.3). Deze procedure is stap voor stap gevolgd en de rol van de notaris in dat geheel is geweest dat hij de uitkomst heeft vastgelegd in een akte, in dit geval de akte van 22 maart 2013.

4.3 De kern van de klacht is dat de notaris ter zake van de akte van 22 maart 2013 meer onderzoek had moeten verrichten. Dan zou de notaris volgens klagers de fouten met betrekking tot het (gevestigde) vruchtgebruik hebben geconstateerd. Het was dan aan de notaris geweest om dit te melden bij de Landinrichtingscommissie in plaats van de akte op deze wijze te passeren.

4.4 De kamer volgt klagers hier niet in. Nog daargelaten dat over het vruchtgebruik, zoals door klagers ter zitting is toegelicht, in geen enkel stadium van de procedure is gesproken en er overigens voor de notaris ook geen reden was om te twijfelen aan de juistheid van de uitgangspunten in het Plan van Toedeling, is de rol van de notaris in een procedure als de onderhavige beperkt. De notaris heeft terecht toegelicht dat zijn rol in deze wettelijke procedure (anders dan bij vrijwillige herverkaveling) een passieve rol is waarbinnen er voor hem geen mogelijkheid bestond om af te wijken van het Plan van Toedeling. Anders dan klagers stellen, heeft de notaris hier geen zelfstandige onderzoekplicht. Ook niet ten aanzien van het vruchtgebruik of de omvang van het vruchtgebruik. De kamer is van oordeel dat uit de gevolgde wettelijke procedure voor de herverkaveling volgt dat de rol van de notaris eenvoudigweg niet zover gaat als klagers stellen of zouden willen.

4.5 De omstandigheid dat klagers nadien ter zake van het vruchtgebruik onderling wijzigingen zijn overeengekomen, hetgeen heeft geresulteerd in de akte van 1 juli 2015, brengt geen wijziging in het voorgaande.

4.6 Gelet op het voorgaande zal de kamer de klacht tegen de notaris ongegrond verklaren en wordt als volgt beslist.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mrs. C.J.M. Hendriks, H.J. Hetteema, K.H.H.J. Kuhlmann en F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 2 november 2016.

De secretaris,

De voorzitter,

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.