

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 637837 /NT 17-73

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

**Beslissing van 15 maart 2018 in de klacht met nummer 637837 /NT 17-73 van:**

**[klager],**  
wonende te [woonplaats],  
**klager,**  
gemachtigde: R.C.N. Appel,

tegen:

**[notaris],**  
notaris,  
gevestigd te [vestigingsplaats],  
**de notaris.**

#### 1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen, per e-mail ingediend op 25 oktober 2017;
- verweerschrift van 14 november 2017;
- brief met bijlagen van de notaris van 1 december 2017;
- e-mail met bijlagen van klager van 27 december 2017;
- machtiging van 18 januari 2018.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 25 januari 2018 zijn klager, bijgestaan door zijn gemachtigde en de notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op 15 maart 2018.

#### 2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

Op 6 juni 1996 hebben klager – als koper - en [A] – als verkoper - (hierna: [A]), een koopovereenkomst (hierna: de koopovereenkomst) gesloten inzake de Noord-Hollandse stolpwooning met bijgebouwen, ondergrond, erf en weiland, staande en gelegen te [woonplaats] aan [adres]. In de koopovereenkomst is het gekochte perceel omschreven als: (..) *[postcode] [woonplaats], [adres] kadastraal bekend: gemeente [woonplaats] sectie: C no: 1390 gedeeltelijk, conform aangehechte schets, ter grootte als na meting zal blijken. (..)* Op 1 augustus 1996 heeft de voorganger van de notaris, notaris mr. [X], de akte van levering (hierna: de leveringsakte) gepasseerd. Op 31 augustus 2017 heeft een bespreking tussen klager, zijn echtgenote en de notaris op het notariskantoor

plaatsgevonden. Op 22 september 2017 heeft de notaris een proces-verbaal (hierna: het proces-verbaal) opgemaakt waarin is vermeld: “Op tweeëntwintig september tweeduizend zeventien ben ik, [de notaris], (..), overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering van een zogenaamde kennelijke misslag als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de Wet op het Notarisambt.

**Constatering van een kennelijke misslag.**

In een akte van levering, verleden op een augustus negentienhonderd zesennegentig voor mr. [X], (..),

is door een kennelijke schrijffout/kennelijke misslag op pagina 2 abusievelijk een onjuistheid opgenomen.

Inhoud kennelijke verschrijving

het volgende staat vermeld:

de NOORDHOLLANDSE STOLPWONING met BIJGEBOUWEN, ONDERGROND, ERF, TUIN, VERDERE AANHORIGHEDEN en WEILAND, plaatselijk bekend [adres], [woonplaats], ter grootte van ongeveer negenenvertig aren of zoveel groter of kleiner als na de uitmeting door of vanwege de daartoe bevoegde landmeter zal blijken, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid resterend gedeelte van het terrein aldaar, kadastraal bekend gemeente [woonplaats], sectie C nummer 1390, hierna ook aan te duiden als: “het verkochte”:

Dit is onjuist en moet zijn:

de NOORDHOLLANDSE STOLPWONING met BIJGEBOUWEN, ONDERGROND, ERF, TUIN, VERDERE AANHORIGHEDEN en WEILAND, plaatselijk bekend [adres], [woonplaats], ter grootte als na de uitmeting door of vanwege de daartoe bevoegde landmeter zal blijken, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte van het terrein aldaar, kadastraal bekend gemeente [woonplaats], sectie C nummer 1390, zoals schetsmatig met fijne schuine arcering aangegeven op de aan voormelde overeenkomst van koop gehechte situatietekening.

hierna ook aan te duiden als: “het verkochte”:

Gemeld kadastraal perceel gemeente [woonplaats] sectie C nummer 1390 is vervolgens overgegaan in de percelen kadastraal bekend gemeente [woonplaats] sectie C nummers 1702 en 1703, welk gemeld kadastrnummer 1702 inmiddels is overgegaan in de kadastrnummers 1862 en 1863.

Het verkochte wordt derhalve thans aangeduid als gemeente [woonplaats] sectie C nummer 1863. (..)”

Bij brief van 2 oktober 2017 heeft klager de notaris geschreven: “Enige tijd geleden is geconstateerd dat er verschil van mening is over de uitleg/inhoud van de akte betreffende de perceel kadastraal bekend [woonplaats] C 1862 te [woonplaats].

Wij hebben in dat kader ook overleg met elkaar gehad en u gaf toen aan dat nu één en ander inderdaad voor meerderlei uitleg vatbaar is, u niet anders kan dan een afwachende houding in te nemen in de hoop dat partijen er uit zouden komen.

(..), totdat ik van derden vernam dat u buiten mij om reeds in september jl. éézijdig de nodige wijzigingen in het kadaster had laten aanbrengen. Eén en ander met als gevolg dat ik op die wijze een groot perceel grond heb verloren. Het bovengenoemde perceel staat niet meer op mijn naam bij het kadaster.

Doordat u dat heeft gedaan in strijd met hetgeen wij eerder hadden besproken zijn de onderhandelingen tussen partijen ook direct gestaakt, althans tot een dergelijk niveau teruggebracht, dat dit niet meer tot een minnelijke regeling kan leiden. In die onderhandelingen heeft u mijn onderhandelingspositie door de éézijdige wijziging door u in het kadaster volstrekt ondermijnd.

*Ik verzoek en voor zo ver nodig sommeer ik u bij deze dan ook om al hetgeen u in september jl. zonder mijn toestemming en zelfs buiten mijn wetenschap heeft gedaan, binnen een week terug te draaien.”*

Daarop heeft de notaris bij brief van 6 oktober 2017 geantwoord: (..) *De door mij op 22 september 2017 afgegeven en bij het Kadaster ingediende notariële verklaring zal ik niet intrekken.*

*Tijdens onze bespreking op 31 augustus 2017 zijn we gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat de tekening die aan de koopakte van juni 1996 is gehecht tussen partijen leidend is geweest. Vervolgens hebben we gezamenlijk geconstateerd dat het op deze tekening met grove arcering aangegeven gedeelte abusievelijk ten name van u is gesteld. Van [B] begreep ik dat, voor zover door u teveel zakelijke lasten zijn betaald, deze gecompenseerd zullen worden. (..)”*

### **3. De klacht**

Klager is van mening dat de notaris het perceel grond - op de bij de koopovereenkomst aangehechte tekening met grove arcering aangeduid - niet van zijn naam heeft mogen halen met de hem in artikel 45 Wna gegeven bevoegdheid kennelijke schrijffouten en misslagen in de tekst van een akte na het verlijden te verbeteren. Klager betwist dat de tekst in de betreffende akte een kennelijke schrijffout en/of misslag bevatte.

Tevens heeft de akte door de verandering van de notaris een andere inhoud gekregen wat niet is toegestaan.

Klager heeft voorts tot op heden het proces-verbaal van 22 september 2017 nooit mogen ontvangen van de notaris.

Tenslotte verwijt klager de notaris dat deze zich in het gesprek van 31 augustus 2017 partijdig heeft opgesteld.

### **4. Het verweer**

De notaris voert het navolgende verweer.

De kwestie handelt om een onterechte vermelding van het woord ‘resterend’ in de omschrijving van het verkochte in de leveringsakte van de voorganger van de notaris mr. [X], waardoor er geen inmeting door het Kadaster heeft plaatsgevonden. Door de onjuiste omschrijving heeft klager meer grond geleverd gekregen dan op grond van de koopovereenkomst aan hem toekwam.

Na een bespreking op zijn kantoor heeft klager mondeling aan de notaris verklaard dat de tekening die aan de koopovereenkomst was gehecht, leidend was voor de aanduiding van het door hem in juni 1996 gekochte perceel.

Het is ook nimmer de bedoeling van verkoper [A] geweest meer grond over te dragen dan uit de tekening volgt. Feitelijk was de situatie tussen partijen dus helemaal helder, aangezien de perceelsgrens door een reeds bestaande sloot werd gevormd. Klager heeft nooit de grond rechts van de sloot gekocht, noch betaald, noch gebruikt, maar abusievelijk wel geleverd gekregen door voormelde kennelijke misslag. Het perceel dat klager kocht was niet een resterend deel maar een gedeeltelijk perceel van een meer-omvattend stuk grond dat eigendom was van [A].

De notaris heeft na beoordeling van de kwestie en mondeling overleg met ieder van partijen besloten een proces-verbaal van verbetering op te stellen en te passeren ten einde de oorspronkelijke akte te verbeteren, overeenkomend met de tekening die beide partijen als leidend bestempelden. Klager wordt ook niet in zijn rechten geschaad aangezien [A] een billijke vergoeding heeft betaald ter compensatie van de zakelijke lasten die van klager zijn geheven wegens tenaamstelling van het perceelsgedeelte ter rechterzijde van de hiervoor bedoelde sloot, aldus nog steeds de notaris.

## 5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van 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.

5.2 Klager heeft ter zitting bevestigd dat hij tegen de notaris heeft verklaard dat de tekening aan de koopovereenkomst leidend is voor het antwoord op de vraag welk perceelsgedeelte klager destijds heeft gekocht. Vast staat voorts dat het perceelsgedeelte ten noord oosten (rechts) van de toen al bestaande sloot dat na de inschrijving van de akte van levering op naam van klager is gesteld ook na de transactie tussen partijen in het bezit van de verkoper is gebleven en door deze is gebruikt. Hieruit volgt dat dit perceelsgedeelte geen deel uitmaakte van de transactie tussen partijen. Nu voorts in de destijds door partijen getekende koopovereenkomst geen oppervlakte van het verkochte is vermeld, en daarin voor de aanduiding van het verkochte wordt verwezen naar de "aangehechte schets", heeft de notaris met recht tot de conclusie kunnen komen dat de leveringsakte, waarin het verkochte is omschreven als de Noord-Hollandse stolpwooning c.a. *"ter grootte van ongeveer negenveertig are (..), uitmakende een (..) resterend gedeelte van het terrein aldaar, (..) no. 1390"*, een kennelijke verschrijving bevat.

Het verwijt van klager dat de notaris niet had mogen overgaan tot het opmaken van een proces-verbaal tot verbetering van de leveringsakte, acht de kamer dan ook ongegrond. Weliswaar was het beter geweest als de notaris partijen van tevoren had laten weten voornemens te zijn een proces-verbaal van verbetering op te maken, maar tuchtrechtelijk verwijtbaar is dat niet.

5.3 Klager verwijt de notaris voorts dat de leveringsakte als gevolg van het proces-verbaal van verbetering een andere inhoud heeft gekregen. Ook dit verwijt treft geen doel nu dit het noodzakelijke gevolg is van de verbetering van de kennelijke verschrijving. Voor zover klager meent dat hij eerst eigenaar was van het perceelsgedeelte ter rechterzijde van de bestaande sloot en nu niet meer, berust dat op een misverstand. Immers, is de onroerende zaak, zoals omschreven in de akte van levering, groter dan bij de titel (de koopovereenkomst) is overeengekomen, dan gaat de eigendom van het meerdere niet over omdat voor overdracht van dat meerdere een geldige titel ontbreekt (HR 22 april 1994, NJ 1995/56).

5.4 Ten aanzien van het verwijt dat klager het proces-verbaal niet heeft ontvangen, heeft de notaris verklaard dat hij, na ondertekening en inschrijving van het proces-verbaal, klager een afschrift daarvan heeft doen toekomen. Voor zover klager dit afschrift niet heeft ontvangen, kan zonder nadere onderbouwing, die niet is gegeven, niet worden geoordeeld dat de notaris hiervan een verwijt kan worden gemaakt.

5.5 Ten slotte verwijt klager de notaris partijdig te zijn geweest in zijn bespreking met klager.

Op basis van de stukken in het dossier en het verhandelde ter zitting is de kamer van enige partijdigheid in het optreden van de notaris niet gebleken.

De kamer acht de klacht ook op dit onderdeel ongegrond.

5.4 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

### **BESLISSING**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, M.V. Ulrici, J.H.M. Erkamp, J.D.M. Schoonbrood, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 maart 2018.

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).