

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/334622 KL RK 18-32

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM- LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/334622 / KL RK 18-32

### beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

**[ naam klaagster ],**  
statutair gevestigd te [ vestigingsplaats klaagster ],  
klaagster,

tegen

**[ naam notaris ],**  
notaris te [ vestigingsplaats notaris ].

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 12 maart 2018;
- de aanvulling op de klacht van klaagster van 13 juli 2018;
- de aanvullende stukken van klaagster van 17 juli 2018;
- het verweer van de notaris van 9 augustus 2018.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 28 november 2018 behandeld. Klaagster heeft zich laten vertegenwoordigen door haar bestuurder, de heer [ naam bestuurder ]. De notaris is in persoon verschenen.

### 2. De feiten

2.1 Op 21 mei 2015 is klaagster eigenaar geworden van een aantal percelen grond. Van één van die percelen ligt een gedeelte onder de openbare weg en trottoir, gelegen aan de Lege Hearewei in Stiens, groot ongeveer zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Hijum, sectie B, nummer 5279 (hierna te noemen: het perceel).

2.2 Op 25 juni 2015 heeft de notaris, op verzoek van de gemeente Leeuwarderadeel (hierna: de gemeente), een verklaring van verjaring opgemaakt. In die akte verklaart de notaris dat, op basis van de verklaring van de gemeente, de gemeente door verjaring eigenaar is geworden van het perceel. In de verklaring staat dat de verjaring wordt betwist. Verder staat in de verklaring dat de aan de verklaring gehechte zeven bewijsstukken de notaris genoegzaam aantonen dat de verjaring zich inderdaad heeft voorgedaan. Per brief van 30 juni 2015 heeft klaagster van de gemeente een afschrift van de verklaring van verjaring ontvangen.

2.3 Per brief van 22 september 2015 heeft klaagster de notaris aansprakelijk gesteld op grond van onrechtmatige daad. De notaris heeft per brief van 29 september 2015 de aansprakelijkstelling afgewezen.

2.4 Tussen klaagster en de gemeente is sprake van een langlopend juridisch conflict. In de diverse aanhangige rechtszaken tussen klaagster en de gemeente speelt ook de akte van verjaring een rol.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 Klaagster verwijt de notaris dat hij de verjaringsprocedure onjuist heeft toegepast. Naar het oordeel van klaagster zijn de door de gemeente aangedragen bewijsstukken flinterdun en als zodanig ontoereikend om te dienen als bewijs om te komen tot verjaring op de wijze als vastgesteld door de notaris. Ook heeft de notaris klaagster onvoldoende gelegenheid geboden om haar standpunt in deze vooraf toe te lichten. Klaagster had alsdan aan kunnen geven dat zij niet akkoord was met inschrijving van de verjaring en de daaraan gekoppelde eigendomsoverdracht.

Verder heeft de notaris ook geen rekening gehouden met de overige voorwaarden waaraan moet worden voldaan om zich te kunnen beroepen op verjaring. Volgens klaagster is niet aan die overige voorwaarden voldaan.

Door het handelen van de notaris is klaagster voor een voldongen feit geplaatst en is de gemeente in staat gesteld om bestuursdwang te kunnen toepassen jegens klaagster.

Klaagster verzoekt de kamer:

- klaagster ontvankelijk te verklaren in haar klacht;
- de notaris tuchtrechtelijk te berispen / veroordelen in deze kwestie;
- bindende afspraken te maken in verband met de geleden (financiële) schade, vooralsnog geschat op € 50.000,-.

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

### **4. De beoordeling**

*Omvang van de beoordeling*

4.1 In haar klacht beschrijft klaagster onder meer het (onrechtmatig) handelen van de gemeente. De kamer zal zich in deze beslissing beperken tot een oordeel over het handelen van de notaris en de gedragingen van de gemeente buiten beschouwing laten. Ook heeft de kamer niet de bevoegdheid om te beoordelen of verjaring daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Die beoordeling is voorbehouden aan de civiele rechter. Verder verzoekt klaagster de kamer om bindende afspraken te maken over de geleden schade. Die bevoegdheid heeft de kamer niet. De kamer zal daarom het verzoek om schadevergoeding niet-ontvankelijk verklaren.

#### *Inhoudelijke beoordeling*

4.2 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.

4.3 Op grond van artikel 34 jo artikel 37 Kadasterwet heeft een notaris de bevoegdheid om een verklaring van verjaring op te maken en in te laten schrijven bij het Kadaster. De akte betreft een feitelijke vaststelling.

4.4 De notaris heeft in zijn verweerschrift aangevoerd dat hij correct heeft gehandeld. De inhoud van de verklaring van verjaring is juist. De aan de verklaring van verjaring vastgehechte foto's zijn overduidelijk en helder. Daarbij merkt de notaris op dat hij sinds 1989 woonachtig is in Stiens en sinds 1992 dicht in de buurt van het perceel. De notaris heeft een en ander dus ook feitelijk persoonlijk kunnen waarnemen.

4.5 Ter zitting heeft de notaris verklaard dat hij voorafgaand aan het passeren van de akte van de gemeente heeft vernomen dat klaagster de verjaring betwist. De inhoud van de betwisting was hem niet bekend. De notaris heeft geen navraag gedaan bij klaagster zelf. Dit zou hij mogelijk wel hebben gedaan als er onduidelijkheid zou zijn over de vraag of de verjaring betwist werd of als de notaris zou twijfelen of de verjaring daadwerkelijk had plaatsgevonden. In casu was de notaris op basis van de verklaring van de gemeente en zijn eigen waarneming overtuigd dat de verjaring daadwerkelijk had plaatsgevonden, zodat hij geen behoefte had om nog navraag te doen bij klaagster.

4.6 De kamer overweegt dat de notaris wettelijk gezien niet verplicht was om klaagster om haar standpunt te vragen, alvorens de verklaring op te maken. Dit kan de notaris daarom niet verweten worden. Wel merkt de kamer daarbij op dat het in zijn algemeenheid aanbeveling verdient om de argumenten van de wederpartij te horen, zodat die kunnen worden meegewogen bij de afweging om al dan niet mee te werken.

4.7 Verder overweegt de kamer dat de door de notaris opgemaakte verklaring voldoet aan de wettelijke vereisten. Volgens eigen verklaring van de notaris was hij overtuigd dat de verjaring had plaatsgevonden. Daarom mocht de notaris de akte van verjaring opmaken en ter inschrijving aanbieden aan het Kadaster. De kamer zal daarom de

klacht ongegrond verklaren. Of de notaris ook overtuigd had mogen zijn van de verjaring en dus de vraag of verjaring daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, is een vraag die de kamer niet kan beantwoorden. Zoals eerder opgemerkt is die beoordeling voorbehouden aan de civiele rechter.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze ziet op het verzoek om schadevergoeding;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. D.E.M.J. Eggels en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 18 december 2018.

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.