

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/408906 / KL RK 22-117

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/408906 / KL RK 22-117

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**1. [K.]**,

wonende te [...],

**2. [Kk.]**,

wonende te [...],

tegen

**[N.]**,

notaris te [...],

gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen.

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 16 december 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers enerzijds en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde, anderzijds. De gemachtigde van de notaris heeft spreek aantekeningen overgelegd en deze voorgedragen.

### **2. De feiten**

2.1 Op 24 december 2020 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd waarbij als verkopers zijn opgetreden [V.] en de besloten vennootschap [V. B.V.] (hierna gezamenlijk: [V.] c.s.). Met deze overdracht zijn percelen grond geleverd aan de besloten vennootschap [C. B.V.] (hierna ook wel: de projectontwikkelaar.

2.2 Eind 2020 worden deze percelen door bedoelde projectontwikkelaar weer doorgeleverd.

2.3 De percelen die door [V.] zijn verkocht aan de projectontwikkelaar hadden een totale oppervlakte van 386 vierkante meter en zijn door laatstgenoemde doorverkocht met als huidige perceelnummers [Y], [Y+1], [Y+2], [Y+3] en [Y+5] aan 4 bewoners van [...]weg [X]g, [X]h, [X]k en [X]m.

2.4 De notaris heeft van de projectontwikkelaar digitaal een zogenaamd gml bestand ontvangen en aan de hand daarvan genoemde percelen voorlopig bij het Kadaster ingetekend voor een totale oppervlakte van 426 vierkante meter in totaal, dus voor 40 vierkante meter meer dan de totale door [C. B.V.] aangekochte oppervlakte van 386 vierkante meter.

2.5 Klagers als bewoners van de [...]weg [X] hebben hun perceel [Y+4] - anders dan de andere hierboven genoemde bewoners van de [...]weg - niet via de projectontwikkelaar

[C. B.V.] maar rechtstreeks van [V.] geleverd gekregen.

2.6 Het perceel van klagers had oorspronkelijk een oppervlakte van 405 vierkante meter. Dit perceel [Y+4] is echter voorlopig ingetekend in het kadaster voor 365 vierkante meter.

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

3.1 Klagers verwijten de notaris dat bij het voorlopig intekenen van de nieuwe perceelnummers [Y], [Y+1], [Y+2], [Y+3] en [Y+5] in het Kadaster 40 vierkante meter teveel oppervlakte is ingetekend en geleverd, waardoor voor perceel [Y+4] 40 vierkante meter te weinig is ingetekend en dus niet overeenkomstig de koopovereenkomst tussen [V.] en klagers kon worden geleverd.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader 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 De kamer is van oordeel dat notaris in deze zaak geen tuchtrechtelijk verwijt te maken valt. Ter toelichting het volgende.

4.3 De klacht van klagers ziet op een tweetal transacties. In de eerste plaats gaat het om de akte van levering door de notaris gepasseerd op 24 december 2020 waarbij [V. c.s.] een aantal percelen grond ter grootte van 386 vierkante meter aan de projectontwikkelaar hebben verkocht. Bij deze transactie zijn klagers geen partij geweest, echter de kamer is van oordeel dat klagers, omdat zij door de voorbereiding en uitvoering van de transactie geraakt worden, niettemin als derden belanghebbenden over de werkzaamheden van de notaris in dit verband moeten kunnen klagen.

4.4 De kamer ziet hier echter geen klachtwaardig handelen van de notaris. Als niet of onvoldoende weersproken is immers komen vast te staan dat het handelen van de notaris juridische grondslag vindt in een tussen [V. c.s.] en [C. B.V.] gewezen vonnis over de door hen gesloten koopovereenkomst, waarbij [V. c.s.] tot levering van de door hen aan

[C. B.V.]verkochte percelen veroordeeld zijn.

4.5 Tegen de achtergrond van het voorgaande stond het de notaris vrij om de (op grond van koopovereenkomst en vonnis) vereiste akte van levering te passeren en daartoe de voorlopige kadastrale grenzen van bedoelde percelen bij het Kadaster op te geven.

Juist vanwege het voorlopig karakter van deze opgave, valt het de notaris tuchtrechtelijk niet te verwijten dat hij daarbij gebruik heeft gemaakt van een door de projectontwikkelaar aangereikt digitaal bestand waarin, naar achteraf blijkt, een onjuiste oppervlakte is ingetekend. De opgave van de voorlopige kadastrale grens is

immers niet van doorslaggevend belang voor de uiteindelijke bepaling van de erfgrans. Daarvoor geldt als maatstaf de oppervlakte die de notaris - in dit geval correct - heeft opgegeven in de akte van levering. Het verwijt dat klagers de notaris hier maken is daarom onterecht.

4.6 Voor de tweede transactie, waarbij zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar door [V.] een perceel rechtstreeks aan klagers geleverd is, geldt het volgende. De oppervlakte van dit perceel als omschreven in de akte van levering is volgens klagers 365 vierkante meter, terwijl klagers volgens de koopovereenkomst een perceel van 405 vierkante meter hebben aangekocht.

Klagers stellen zich op het standpunt dat bedoeld verschil in aangekochte en geleverde oppervlakte door toedoen van de notaris is ontstaan. Echter het verweer van de notaris dat hij niet betrokken is geweest bij de koopovereenkomst tussen klagers en [V.] en ook de desbetreffende akte van levering niet heeft gepasseerd, is door klagers niet weersproken. De kamer gaat er daarom van uit dat de notaris inderdaad niet bij de hier bedoelde koop en levering betrokken is geweest. Dit betekent dat de klacht van klagers op dit punt feitelijke grondslag mist en om die reden ook ongegrond verklaard moet worden.

4.7 Dit leidt tot de volgende beslissing.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden  
- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. C.G. Zijerveld, en mr. A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 februari 2023.

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.