

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/420828 KL RK 23-59

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/ 420828 KL RK 23-59

beslissing van de kamer voor het notariaat

op het verzet van

[K.],

wonende te [...],

tegen de beslissing van de voorzitter van de kamer van 31 mei 2023 (C/05/417485 KL RK 23 - 27) op de klacht van klager tegen:

[N.],

notaris te [...].

Partijen worden hierna genoemd: klager en de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.2 Op 6 juni 2023 heeft klager verzet ingesteld tegen voornoemde beslissing van de voorzitter. Klager heeft de gronden van zijn verzet toegelicht.

1.3 Het verzet is behandeld ter zitting van 8 september 2023. Daarbij is klager verschenen, vergezeld van [M.].

2. De feiten

2.1 Klager is eigenaar van een perceel met woonhuis en garage met huisnummer 123. Sinds 1 oktober 2020 heeft het naastgelegen perceel met woonhuis en garage met huisnummer 121 een nieuwe eigenaar (hierna: de buurvrouw van klager).

2.2 De notaris is bij deze eigendomsoverdracht betrokken door het passeren van de akte van 1 oktober 2020 waarmee de voorgaande eigenaar het perceel met huisnummer 121 heeft geleverd aan de buurvrouw van klager.

2.3 In de akte van 1 oktober 2020 heeft de notaris een passage opgenomen uit een eerdere aankoopakte uit 1969.

Er zijn geen bepalingen opgenomen over de erfdienstbaarheid die door klager en de toenmalig eigenaar van het perceel met huisnummer 121, [T.], is gevestigd met de akte die [Nn.], notaris te [...] op 2 december 1983 heeft gepasseerd. De desbetreffende akte luidt:

“De comparanten [T.] en [K.] verklaarden bij deze ten behoeve en ten laste van de voormelde kadastrale percelen nummers 343 en 1850, ten onderlinge gebruike en nutte over en weer, te vestigen de navolgende erfdienstbaarheid van weg:

1. het recht van weg strekt zich uit over de volle diepte van de beide voormelde kadastrale percelen, te rekenen vanaf de grens met de openbare weg, terwijl deze weg zal zijn gelegen aan weerszijden van de kadastrale grens tussen de beide percelen en een breedte zal hebben, (...)”

2.4 Klager heeft de notaris begin 2023 op de vestiging van de erfdiensbaarheid in 1983 gewezen en haar gevraagd om de akte van 1 oktober 2020 daarop aan te passen. De notaris heeft klager daarop laten weten dat zij buiten medeweten en/of medewerking van partijen in beginsel niet tot rectificatie van bedoelde akte kan overgaan.

2.5 Ter zitting van 8 september 2023 is door klager overgelegd een door zijn gemachtigde opgevraagd en op 6 januari 2023 door het Kadaster verstrekt afschrift van de akte van 2 december 1983.

3. De beoordeling van het verzet

3.1 Tijdigheid van het verzet

De beslissing van de voorzitter is bij brief van 31 mei 2023 aan klager verzonden. Het verzetschrift is door de kamer ontvangen op 7 juni 2023. Het verzet is derhalve tijdig want binnen de termijn van veertien dagen van artikel 99 lid 15 van de Wet op het notarisambt (Wna) ingesteld.

3.2 Gronden van de voorzittersbeslissing

De voorzitter heeft de klacht van klager kennelijk ongegrond verklaard op klachtonderdeel 1) omdat niet is gebleken dat er voor de notaris redenen waren om te twifelen aan de juistheid en de volledigheid van de gegevens over de erfdiensbaarheden voor zover de notaris daarvan op de hoogte kon zijn.

Over klachtonderdeel 2) heeft de voorzitter overwogen dat niet is gebleken dat de notaris medewerking aan rectificatie zou hebben geweigerd, aangezien de notaris juist op allerlei manieren haar medewerking heeft aangeboden om tot de door klager gewenste uitkomst te komen. Echter de notaris kan in beginsel niet zonder medewerking van partijen een akte van rectificatie passeren.

3.3 Het standpunt van klager

Klager stelt zich samengevat op het standpunt dat bij de beoordeling van de klacht ten onrechte niet om een nadere onderbouwing dan wel nadere bewijsstukken is gevraagd. De notaris had volgens klager beter naar een en ander moeten informeren, want er zijn na 1969 relevante veranderingen geweest in de situatie zoals de bouw van garages. Volgens de eigen notaris van klager [E.] is de akte van erfdiensbaarheid van 1983 bepalend.

Volgens klager heeft de notaris aanvankelijk toegezegd de mail hierover van de notaris van klager met haar cliënten te bespreken maar hierop is zij teruggekomen.

3.4 De norm

3.4.1 Artikel 99 lid 11 van de Wet op het notarisambt (Wna) bepaalt dat de voorzitter na een summier onderzoek de klacht terstond bij met redenen omklede beslissing kan afwijzen indien hij van oordeel is dat deze kennelijk niet-ontvankelijk dan wel kennelijk ongegrond is, of van onvoldoende gewicht. In verzet moet getoetst worden of deze beslissing op goede gronden gegeven is.

3.5 Toetsing

3.5.1 Gelet op de nadere onderbouwing van de klacht die klager in verzet heeft gegeven, is de kamer van oordeel dat het verzet deels gegrond en deels ongegrond moet worden verklaard. Ter toelichting het volgende.

Klachtonderdeel 1) De erfdiensbaarheid van 1983 ontbreekt in de akte van 1 oktober 2020

3.5.2 Voor zover het verzet zich richt tegen de beoordeling van klachtonderdeel 1) heeft klager in zijn toelichting ter zitting van 8 september 2023 aangevoerd dat de notaris wel degelijk van de erfdiensbaarheid van 1983 op de hoogte had kunnen zijn. In de eerste plaats omdat de notaris door vergelijking van de situatie in 1969 (zonder garages) en in 2020 (met garages) had kunnen begrijpen dat de situatie tussentijds

was gewijzigd. Om die reden had de notaris volgens klager wel degelijk aanleiding om onderzoek te doen naar eventueel gewijzigde erfdiensbaarheden.

Bovendien is de informatie over de erfdiensbaarheid van 1983 volgens klager normaal en voor de notaris kenbaar opgenomen in de openbare registers in tegenstelling tot wat de notaris heeft beweerd in haar verweerschrift. Dit blijkt volgens klager uit het ter zitting van de kamer van 8 september 2023 overgelegde afschrift van de erfdiensbaarheid van 1983, dat op verzoek van klager door het Kadaster uit de openbare registers is verstrekt.

3.5.3 Gezien deze nadere onderbouwing van de klacht op dit punt is de kamer van oordeel dat de kennelijke ongegrond verklaring van klachtonderdeel 1) niet in stand kan blijven. De voorzittersbeslissing op dit punt moet daarom vervallen en de klacht moet in zoverre nader in behandeling worden genomen.

Klachtonderdeel 2) De notaris weigert de akte van 1 oktober 2020 aan te passen

3.5.4 Klager voert in verzet aan dat de notaris de mail van klager over dit onderwerp niet met haar cliënten zou hebben willen bespreken.

3.5.5 De kamer, gelet op hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd en op hetgeen klager daaraan in verzet heeft toegevoegd, ziet in deze zaak geen aanleiding de notaris op enig punt een gebrek aan medewerking te verwijten. De notaris stelt zich naar het oordeel van de kamer terecht op het standpunt dat zij de akte van 1 oktober 2020 niet zonder meer mag aanpassen. De door klager aangevoerde omstandigheid dat de notaris de mail van klager al dan niet met haar cliënten zou hebben willen bespreken, doet bovendien naar het oordeel van de kamer niet toe of af aan de door de notaris aangevoerde omstandigheid dat zij klager heeft aangeboden in deze kwestie te bemiddelen. De kamer komt daarom tot de conclusie dat de voorzittersbeslissing de klacht op dit onderdeel terecht kennelijk ongegrond verklaart en op dit punt in stand moet blijven.

3.6 Het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

4. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

Deze beslissing is gegeven door mr. G.J. Meijer, voorzitter en mrs. I.C.J.I.M. van Dorp en mr. H.R. Grievinken in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 13 oktober 2023.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing staat geen rechtsmiddel open.

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerknummer: C/05/417485 KL RK 23 - 27

Beslissing van de voorzitter van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

tegen

[N.],

notaris te [...].

Partijen worden hierna genoemd: klager en de notaris.

1. Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

2. De feiten

2.1 Klager is eigenaar van een perceel met huisnummer 121. Sinds 1 oktober 2020 heeft het naastgelegen perceel met huisnummer 123 een nieuwe eigenaar (hierna: de buurvrouw van klager).

2.2 De notaris is bij deze eigendomsoverdracht betrokken door het passeren van de akte van 1 oktober 2020 waarmee de voorgaande eigenaar het perceel met huisnummer 123 heeft geleverd aan de buurvrouw van klager.

2.3 Blijkens onderstaand citaat uit de akte van 1 oktober 2020 heeft de notaris daarin een passage opgenomen uit de zogenaamde aankomsttitel waarmee het perceel in 1969 aan de voorgaande eigenaar is overgedragen, namelijk: *“Ten aanzien van betreffende het verkochte bestaande erfdienstbaarheden en/of bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel (...) waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: “dat het gekochte aan de koper overgaat met al de daaraan verbonden lusten en lasten en de erfdienstbaarheden zo heersende als lijdende, speciaal zoals is vastgesteld bij een onderhandse akte, getekend twee februari negentienhonderd negen en twintig, geregistreerd te [...] op acht maart negentienhonderd negen en twintig en overgeschreven ten hypotheekkantore te [...] op negentien maart negentienhonderd negen en twintig in deel [...] nummer [...], bij welke akte erfdienstbaarheden zijn gevestigd omtrent licht en uitzicht.” Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.”*

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager legt aan zijn klacht ten grondslag dat in 1983 door (thans) oud-notaris [Nn.] te [...] een akte is opgesteld waarin een recht van overpad voor beide percelen, met de huisnummers 121 en 123, is vermeld en waarin is vermeld dat de inrit voorbij de huizen verbreed moet worden naar 2.10 meter. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris ten onrechte deze bepalingen niet heeft opgenomen in de leveringsakte van 1 oktober 2020 betreffende het perceel met huisnummer 121, terwijl de notaris wel een bepaling heeft opgenomen uit een akte uit 1969. Klager verwijt de notaris in dit verband het volgende:

Klachtonderdeel 1) De erfdienstbaarheid van 1983 ontbreekt in de akte van 1 oktober 2020;

Klachtonderdeel 2) De notaris weigert de akte van 1 oktober 2020 aan te passen.

3.2 De notaris voert verweer. 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

Norm

4.1 In artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) is bepaald dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn 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 voorzitter kan op grond van artikel 99 lid 5 Wna een klacht na een summier onderzoek, zo nodig na de klager en de betrokken notaris te hebben gehoord, onmiddellijk met een gemotiveerde beslissing afwijzen als hij van oordeel is dat de klacht kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond is, of van onvoldoende gewicht.

Toetsing

4.3 De voorzitter is van oordeel dat zich hier een situatie voordoet als bedoeld in artikel 99 lid 5 Wna omdat de klacht kennelijk ongegrond dient te worden verklaard. Dit oordeel wordt hierna per klachtonderdeel toegelicht.

4.4 De erfdiensbaarheid van 1983 ontbreekt in de akte van 1 oktober 2020

Terecht heeft klager aangevoerd dat het op de weg van een passerend notaris ligt om relevante erfdiensbaarheden in de desbetreffende akte op te nemen. Maar in dit geval heeft de notaris zich erop beroepen dat zij ten tijde van het passeren van de akte van 1 oktober 2020 alleen wist van de erfdiensbaarheid zoals vermeld in de leveringsakte uit 1969 die diende als 'aankomsttitel' voor de levering aan de buurvrouw van klager.

Van de erfdiensbaarheid die was gevestigd in 1983, was de notaris niet op de hoogte en kon zij niet op de hoogte zijn, zo voert zij aan. Deze erfdiensbaarheid was namelijk gevestigd door een andere notaris, op een ander kantoor en stond ten tijde van de overdracht niet ingeschreven bij het kadaster. Ook waren er verder geen aanwijzingen om aan te nemen dat nader onderzoek naar eventuele andere erfdiensbaarheden nodig was.

Er stonden geen erfdiensbaarheden van later datum in de registers vermeld en de makelaar en de verkoper hebben geen informatie over erfdiensbaarheden met de notaris gedeeld. De voorzitter is van oordeel dat uit het voorgaande blijkt dat de notaris de in dit geval op haar rustende onderzoeksplicht naar behoren heeft vervuld. De notaris voert aan dat zij bovendien geen reden had te twijfelen aan de juistheid en de volledigheid van de haar bekende gegevens en ook uit de klacht blijkt op geen enkele manier dat zij daaraan had moeten twijfelen. In die situatie rustte er naar het oordeel van de voorzitter op de notaris geen verplichting om nader onderzoek naar eventuele erfdiensbaarheden in of voor te stellen. Om deze redenen kan de notaris in dit geval geen tuchtrechtelijk verwijt gemaakt worden van het feit dat in de akte van 1 oktober 2020 de erfdiensbaarheid van 1983 ontbreekt. De klacht op dit punt moet daarom kennelijk ongegrond verklaard worden.

4.5 De notaris weigert de akte van 1 oktober 2020 aan te passen.

De notaris heeft aangevoerd dat zij op basis van de door klager verstrekte informatie niet zonder meer tot rectificatie van de akte van 1 oktober 2020 kan overgaan. Daarvoor is tenminste de medewerking van de buurvrouw van klager nodig. De notaris beroept zich erop dat zij klager heeft aangeboden om hierover desgewenst te bemiddelen tussen zijn buurvrouw en klager. Daarnaast wijst de notaris op het feit dat zij niet weet of de akte van erfdiensbaarheid van 1983 wellicht is doorgehaald. Verder heeft de notaris klager geadviseerd contact op te nemen met de opvolger van de notaris die de erfdiensbaarheid van 1983 heeft gevestigd en heeft de notaris dat kantoor over het ontbreken van de inschrijving bij het kadaster geïnformeerd. De voorzitter overweegt dat uit de over en weer aangevoerde feiten en omstandigheden niet blijkt dat de notaris in dit verband haar medewerking zou hebben geweigerd. Integendeel, de notaris heeft juist op allerlei manieren haar medewerking verleend althans aangeboden, om tot de door klager gewenste uitkomst te komen. De notaris is hierbij uiteraard gebonden aan de grenzen van haar notariële taken en bevoegdheden. Deze brengen in dit geval met zich dat de notaris een akte van

rectificatie in beginsel niet passeert zonder instemming althans medeweten van de oorspronkelijk betrokken partijen en met inachtneming van onder meer de onderzoeksplicht. Het verwijt dat klager de notaris hier maakt moet daarom bij gebrek aan feitelijke en/of juridische grondslag kennelijk ongegrond worden verklaard.

4.6 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De voorzitter van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht kennelijk ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L Braaksma, voorzitter op 31 mei 2023.