

ECLI:NL:GHAMS:2023:2415

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	24-10-2023
Datum publicatie	16-11-2023
Zaaknummer	200.322.871/01 NOT
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Klacht tegen een notaris. Uitleg bepaling in notariële akte. Klaagster verwijt de notaris dat hij partijen ondeugdelijk heeft geïnformeerd over de gevolgen van de akte. Klacht ongegrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

beslissing

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civil recht en belastingrecht

zaaknummer : 200.322.871/01 NOT

nummer eerste aanleg : SHE/2022/28

beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van 24 oktober 2023

inzake

[appellante] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

appellante,

gemachtigde: [naam 3] ,

tegen

mr. [geïntimeerde],
notaris te [vestigingsplaats] ,
geïntimeerde.

Partijen worden hierna klaagster en de notaris genoemd.

1 De zaak in het kort

Klaagster exploiteert een bouwbedrijf. In 2006 heeft zij een strook grond gekocht voor de realisatie van een toegangsweg naar een nieuwbouwproject. De op die koop betrekking hebbende leveringsakte is door de notaris gepasseerd. In 2020 ontstaat er een geschil tussen klaagster en de burens over een (extra) stukje grond dat klaagster nodig heeft voor de nog steeds te realiseren toegangsweg. De notaris wordt daarom gevraagd uitleg te geven over de bepalingen in de akte van levering uit 2006. Klaagster verwijt de notaris dat hij niet aan zijn zorgplicht heeft voldaan door klaagster niet deugdelijk te informeren over haar juridische positie ten aanzien van het stukje grond.

2 Het geding in hoger beroep

- 2.1. Klaagster heeft op 16 februari 2023 een beroepschrift – met bijlagen – bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort 'sHertogenbosch (hierna: de kamer) van 16 januari 2023 (ECLI:NL:TNORSHE:2023:2).
- 2.2. Op 27 juni 2023 heeft het hof in deze zaak een tussenbeslissing gegeven (ECLI:NL:GHAMS:2023:1565) waarin is geoordeeld dat klaagster haar hoger beroep binnen de beroepstermijn heeft ingediend en dat zij dus kan worden ontvangen in haar hoger beroep. Voor het verloop van het geding en de standpunten van partijen tot aan die beslissing verwijst het hof naar de tussenbeslissing.
- 2.3. De notaris heeft op 18 augustus 2023 een verweerschrift – met bijlagen – bij het hof ingediend.
- 2.4. Het hof heeft van de kamer de stukken van de eerste aanleg ontvangen.
- 2.5. De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 7 september 2023. Klaagster, vertegenwoordigd door haar (middellijk) bestuurder [naam 1] (hierna: [naam 1]) en vergezeld van haar gemachtigde, en de notaris zijn verschenen en hebben het woord gevoerd; de gemachtigde van klaagster aan de hand van een aan het hof overgelegde pleitnota.

3 Feiten

Het hof verwijst voor de feiten naar hetgeen de kamer in de bestreden beslissing heeft vastgesteld. Partijen hebben tegen de vaststelling van de feiten door de kamer geen bezwaar gemaakt, zodat ook het hof van die feiten uitgaat. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die zijn komen vast te staan, komen de feiten neer op het volgende.

3.1. [bedrijf 1] B.V. heeft op 22 maart 2006 een koopovereenkomst gesloten met [naam 2] (hierna: [naam 2]). Zij woonde aan de [straatnaam] 135 in [plaats] (hierna: de woning) en heeft een (gezien vanaf die weg aan de rechterzijde van de woning gelegen) perceel grond van ongeveer 500 m² (destijds kadastraal bekend gemeente [gemeente 1] , sectie D nummer [perceelnummer 1]) verkocht aan het bouwbedrijf. Dat bedrijf wilde deze grond gebruiken om vanaf de [straatnaam] (hierna: de openbare weg) een toegangsweg aan te leggen naar een te ontwikkelen bouwperceel aan de rechterzijde van de woning.

3.2. De notaris heeft op 28 april 2006 de akte gepasseerd waarbij dit perceel door [naam 2] is geleverd aan [bedrijf 1] B.V. Deze akte bevat de volgende aanvullende bepalingen:

"Partijen zijn nog het navolgende overeengekomen:

(...)

dat verkoper, indien het op heden bekend zijnde bouwplan niet ingrijpend zal worden gewijzigd, zijn medewerking zal verlenen aan casu quo geen bezwaren zal indienen tegen, een aan te vragen bouwvergunning enzovoorts door koper;

dat koper per heden een persoonlijk recht van gebruik om niet verleent, zolang koper nog geen aanvang heeft genomen met het realiseren van het bouwplan ter plaatse, om te komen van- en te gaan naar de openbare weg, naar- en van zijn huisperceel, zijnde de [straatnaam] 135 te [plaats] , gemeente [gemeente 2] , over een gedeelte van het bij koper in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente [gemeente 1] , sectie D nummer [perceelnummer 2] en zoals op de aan deze akte vast te hechten tekening(en) met kruisraster is aangegeven;

verkoper en koper verklaren voormeld persoonlijk recht te vestigen en aan te nemen;

dat koper, bij aanvang van het realiseren van het bouwplan ter plaatse, ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte, zijnde het huisperceel [straatnaam] 135 te [plaats] , gemeente [gemeente 2] ,

door en voor rekening van koper, een ontsluiting zal realiseren naar de openbare weg, zijnde de [straatnaam] te [plaats] , gemeente [gemeente 2] ,

dat, indien op enig moment mocht komen vast te staan dat de realisatie van de hiervoor omschreven ontsluiting niet zal kunnen worden gerealiseerd, koper ten behoeve van verkoper een erfdiensbaarheid van uitweg zal vestigen."

3.3. [naam 2] is op 10 augustus 2011 overleden.

3.4. Op 28 december 2011 heeft de notaris een akte gepasseerd waarbij [bedrijf 1] B.V. het te ontwikkelen perceel en de daarbij behorende omgevingsvergunning aan klaagster heeft geleverd. De hiervoor geciteerde aanvullende bepalingen uit de akte van 28 april 2006 zijn ook opgenomen in de akte van levering van 28 december 2011.

3.5. De woning is op 20 maart 2012 verkocht aan derden (hierna: de nieuwe eigenaren). Op 15 mei 2012 heeft de notaris de akte gepasseerd waarbij de woning aan de nieuwe eigenaren is geleverd. Ook in deze akte van levering zijn de hiervoor geciteerde aanvullende bepalingen opgenomen. Destijds was nog geen begin gemaakt met de realisering van het bouwproject.

3.6. Begin 2020 heeft klaagster met de nieuwe eigenaren gesproken over de beoogde aanleg van de toegangsweg, waarvoor klaagster gebruik zou moeten maken van een stukje grond van ongeveer

24 m² van het perceel van de nieuwe eigenaren (hierna ook: het stukje grond). Omdat klaagster en de nieuwe eigenaren het daar niet over eens konden worden, heeft klaagster contact opgenomen met de notaris.

- 3.7. Op 1 april 2020 is er een bespreking geweest tussen de notaris, (een van) de nieuwe eigenaren en de zoon van [naam 1] namens klaagster over het gebruik van het stukje grond. Daarbij is gesproken over de akten van levering die de notaris in de loop van de jaren had gepasseerd met betrekking tot de betrokken percelen en is onder meer aan de orde geweest of de nieuwe eigenaren het stukje grond aan klaagster wilden verkopen.
- 3.8. Naar aanleiding van die bespreking heeft [naam 1] op 10 april 2020 zelf met de notaris gesproken over de ontstane discussie.
- 3.9. Vervolgens heeft de notaris een gesprek gehad met [naam 1] en diens zoon, de advocate van klaagster (mr. D.E.M.P.J. Reijnart, hierna: de advocate) en de makelaar die in 2006 bij de verkoop van het perceel aan klaagster betrokken was geweest.
- 3.10. In die periode heeft [naam 3] van [bedrijf 2] B.V. – adviseur van klaagster (hierna: de adviseur), tevens gemachtigde van klaagster in deze procedure – namens klaagster contact gehad met de nieuwe eigenaren. Zij hebben echter geen overeenstemming kunnen bereiken over het door klaagster gewenste gebruik van het stukje grond of de verkoop daarvan.
- 3.11. Bij e-mail van 18 september 2020 heeft de adviseur de notaris onder meer als volgt bericht:

“Zoals je weet zijn er wat problemen ontstaan tussen [naam 1] en de heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) over de ontsluiting van en naar de [straatnaam] 135 te [plaats] .

Volgens [naam 1] zou de heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) zijn medewerking moeten verlenen aan een oplossing en zijn 24m² die van belang zijn voor een goede ontsluiting af te staan (verkoopen) c.q. in erfdienstbaarheid te geven aan [naam 1] .

De heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) is van mening dat hij niet verplicht is om mee te werken ten aanzien van zijn 24m² grond.

Daarnaast speelt het issue over de erfdienstbaarheid over de grond die nu in eigendom is bij [naam 1] .

Ik heb getracht een passende (financiële oplossing) te vinden maar partijen liggen, op basis van voornoemde argumentatie, veel te ver uit elkaar.

Nu is er wellicht toch nog een passende oplossing te vinden maar daar voor heb ik jouw kennis in deze kwestie nodig.

Daarvoor heb ik een aantal vragen geformuleerd;

- Was de heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) ten tijde van de aankoop van de woning aan de [straatnaam] 135 te [plaats] bekend met de bouwplannen van [naam 1] ?*
- Wist de heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) dat [naam 1] een ontsluiting zou realiseren bij realisatie van het bouwplan?*
- Dat enkele (24) m² in eigendom van (hof: [naam 2])/(hof: de nieuwe eigenaren) noodzakelijk waren voor een goede ontsluiting?*
- Is er bij de aankoop van de woning door (hof: de nieuwe eigenaren) een tekening toegevoegd met kruisraster waarin het deel dat belangrijk is voor de ontsluiting is opgenomen?*
- Is aan de heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) aangegeven dat aan (hof: [naam 2]) een persoonlijk recht om niet was verleend om te komen en te gaan naar de openbare weg? en dat dit recht niet automatisch overgaat op de heer (hof: een van de nieuwe eigenaren)?*

Tot slot wil ik je vragen om jouw aanvullingen en mening te geven over deze zaak want wellicht zijn mijn vragen nog onvolledig."

- 3.12. In reactie op deze vragen heeft mr. [naam 4] , die als kandidaat-notaris werkzaam is op het kantoor van de notaris (hierna: de kandidaat-notaris), de adviseur bij e-mail van 21 september 2020 namens de notaris als volgt bericht:

"Het onderstaande is al uitgebreid besproken met (hof: de advocate). Zij is overal mee bekend.

Verder is het zo dat het huis van (hof: [naam 2]) 2x is aangeboden aan [naam 1] ."

Diezelfde dag heeft de adviseur de kandidaat-notaris per e-mail bericht dat hij toch graag een directe reactie van de notaris zou willen ontvangen:

"Ik begrijp dat dit besproken is met (hof: de advocate) maar ik zou toch graag rechtstreeks een reactie/antwoord ontvangen.

De heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) wil geen advocaten betrekken in de onderhandelingen en het is in deze fase belangrijk om een directe reactie van de notaris te ontvangen.

Ik verwacht namelijk dat dit van doorslaggevende betekenis zal zijn om tot een oplossing te komen."

Daarop heeft de kandidaat-notaris de adviseur diezelfde dag per e-mail laten weten:

"Wij begrijpen dat u een rechtstreekse reactie prettig zou vinden. Wij hebben ondertussen echter al heel veel tijd in dit dossier gestoken, en zijn dan ook niet van plan om dit nogmaals op papier te zetten. Tijd- en kostentechnisch kunnen wij dit niet verantwoorden.

Van onze kant is ondertussen genoeg duidelijkheid en advies gegeven."

Later die dag heeft de adviseur de kandidaat-notaris per e-mail meegedeeld bereid te zijn met klaagster te bespreken of zij de betreffende kosten zou kunnen vergoeden en gevraagd hoeveel deze dan zouden bedragen. Bij e-mail van 23 september 2020 heeft de adviseur de kandidaat-notaris aan dit verzoek herinnerd.

- 3.13. Vervolgens heeft de notaris de adviseur bij e-mail van 23 september 2020 als volgt bericht:

"Overleg even met (hof: de advocate).

Jij hoeft alleen maar te onderhandelen over wat de andere partij aan vergoeding voor de grond wil hebben en verder niets.

Laat je instrueren door (hof: de advocate)."

- 3.14. De advocate heeft de nieuwe eigenaren op 20 november 2020 in kort geding gedagvaard en namens klaagster (samengevat) gevorderd hen te veroordelen medewerking te verlenen aan het realiseren van de toegangsweg door ofwel het stukje grond aan klaagster te leveren tegen betaling van een bedrag van € 6.000,00, ofwel door de vestiging van een erfdienstbaarheid ten behoeve van klaagster ten aanzien van het stukje grond tegen betaling van een bedrag van € 3.000,00. Bij vonnis van 22 december 2020 heeft de voorzieningenrechter in de rechtbank Oost-Brabant de vordering van klaagster afgewezen. Daarbij heeft de voorzieningenrechter onder meer het volgende overwogen:

"4.3. (...) [naam 1] stelt nu, daarnaar gevraagd tijdens de mondelinge behandeling, dat bij de levering van het perceel door (hof: [naam 2]) aan [bedrijf 1] op 28 april 2006 een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW in het leven is geroepen. [naam 1] heeft daarbij specifiek het oog op de "Aanvullende bepalingen" zoals opgenomen in de akte van 28 april 2006 en hiervoor onder 2.3 aangehaald.

Dat betekent dat in dit kort geding moet worden beoordeeld of met de aangehaalde bepaling uit de leveringsakte van 28 april 2006 een kwalitatieve verplichting in het leven is geroepen die beantwoordt aan de eisen die daaraan in artikel 6:252 BW worden gesteld en die er toe leidt dat (hof: de nieuwe eigenaren) – als eigenaar van het perceel [straatnaam] 135 te [plaats] – gehouden zijn om mee te werken aan de aanleg van een toegangsweg over een deel van hun perceel, gelijk door [naam 1] in dit kort geding wordt gevorderd.

(...)

- 4.5. *Gelet op het hiervoor weergegeven wettelijk toetsingskader is de voorzieningenrechter van oordeel dat in dit geval geen sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW. De notariële akte, meer in het bijzonder de hiervoor aangehaalde aanvullende bepalingen, voldoet niet aan de aangehaalde eisen. Uit deze aanvullende bepalingen blijkt niet dat de eigenaar van het perceel [straatnaam] 135 te [plaats] gehouden is om mee te werken aan de aanleg van een openbare weg ten behoeve van de ontsluiting van een achterliggend bouwperceel over (een deel van) de aan de eigenaar van het perceel [straatnaam] 135 te BudelSchoot toebehorende grond. En voor zover de rechtsvoorganger van (hof: de nieuwe eigenaren) in de aanvullende bepalingen al verplichtingen is aangegaan met betrekking tot de te realiseren toegangsweg hebben deze uitdrukkelijk een louter persoonlijk karakter en ontberen deze de ingevolge artikel 6:252 BW vereiste strekking om ook de rechtsopvolger te binden. Van de zijde van [naam 1] is aangevoerd dat de inhoud om (hof: bedoeld zal zijn "en") omvang van de kwalitatieve verplichting mede bepaald wordt door de koopovereenkomst van 22 maart 2006 en hetgeen tussen partijen bij die overeenkomst nader is besproken en afgesproken, maar dat kan haar niet baten. Daargelaten dat de gestelde afspraken noch uit de koopovereenkomst noch uit enig ander geschrift blijken (en die gestelde afspraken in zoverre voorshands een feitelijke grondslag lijken te ontberen) gaat [naam 1] er aan voorbij dat de wet expliciet verlangt dat afspraken tussen partijen, willen deze als kwalitatieve verplichtingen kunnen overgaan op een rechtsopvolger, met zoveel woorden tot uitdrukking dienen te komen in een in de openbare registers ingeschreven akte met betrekking tot de onroerende zaak waar de afspraken betrekking op hebben. (...)"*

Dit vonnis is onherroepelijk geworden.

- 3.15. Daarna heeft klagster overleg gevoerd met de gemeente over de vraag of de nieuwbouwplannen nog zouden kunnen worden uitgevoerd binnen de verleende vergunning.
- 3.16. De adviseur heeft op 16 juli 2021 bij het kantoor van de notaris een klacht ingediend omdat de notaris (onder meer en samengevat) de met [naam 2] gemaakte afspraken onvoldoende duidelijk heeft omschreven in de akte uit 2006 dan wel dat hij heeft verzuimd klagster te informeren over/te waarschuwen voor het feit dat er enkel verbintenisrechtelijke afspraken waren gemaakt en dat er niets was geregeld met betrekking tot het stukje grond van [naam 2] dat klagster nodig had voor de toegangsweg.
- 3.17. De notaris heeft bij brief van 6 augustus 2021 als volgt op die klacht gereageerd:

"Volgens de verklaring van de makelaar heeft de heer [naam 1] samen met (hof: [naam 2]) de grond zelf afgebakend voor de koopovereenkomst werd getekend.

Op ons verzoek heeft de firma [naam 1] op 26 juli 2006 zelf nogmaals de aanwijzing van de grond gedaan.

In het derde kwartaal van het jaar 2011 en het eerste kwartaal van het jaar 2021 (hof: bedoeld zal zijn 2012) is de woning van (hof: [naam 2]) door de makelaars aan de firma [naam 1] aangeboden.

*Aan het einde van het eerste kwartaal van 2011 (hof: bedoeld zal zijn 2012) heeft de firma [naam 1] een **dringend** schriftelijk verzoek ontvangen om zo snel mogelijk de grenzen uit te zetten voor het plaatsen van de muren en de hekwerken. Dit in verband met feit dat de woning van (hof: [naam 2]) was verkocht.*

Hieruit blijkt dat de heer [naam 1] meerdere malen is verzocht om wat betreft de grenzen zelf in actie te komen."

- 3.18. De adviseur heeft de notaris bij brief van 27 augustus 2021 meegedeeld dat de notaris in zijn brief geen inhoudelijke reactie had gegeven op de klacht en dat klaagster dan ook geneigd was daaruit te concluderen dat de notaris de klacht ten volle afwees.
- 3.19. Bij brief van 1 september 2021 heeft de notaris de adviseur bericht dat zijn eerdere brief naar zijn mening een voldoende inhoudelijke reactie op de klacht vormde. Daarbij heeft hij [naam 1] uitgenodigd voor een gesprek om te proberen samen tot een bevredigende oplossing te komen.
- 3.20. Vervolgens hebben de notaris en [naam 1] en de adviseur elkaar gesproken op 7 oktober 2021. Op 19 oktober 2021 is nog contact geweest met de betrokken makelaar.
- 3.21. Op 17 januari 2022 hebben de adviseur en de advocate een gesprek gehad met de notaris waarbij de notaris de vraag aan de orde heeft gesteld wat klaagster nodig heeft om het dossier te kunnen sluiten. Na contact met klaagster heeft de adviseur de advocate bij e-mail van 18 januari 2022 bericht dat klaagster van mening is dat alle (advies)kosten die na 10 april 2020 zijn gemaakt, onnodig waren en dat het dossier kan worden gesloten als de notaris deze kosten (begroot op € 25.575,12) vergoedt. De notaris heeft meegedeeld daartoe niet bereid te zijn.

4 De klacht

Samengevat verwijt klaagster de notaris dat hij vanaf april 2020 in strijd met zijn zorgplicht heeft gehandeld omdat hij na het ontstaan van het geschil met de nieuwe eigenaren:

1. heeft nagelaten klaagster en de nieuwe eigenaren deugdelijk te informeren over de gevolgen van de akte van levering van 15 mei 2012 en hun juridische positie ten aanzien van het stukje grond;
2. uitspraken heeft gedaan over de juridische positie van de nieuwe eigenaren, waardoor de notaris bij klaagster de indruk heeft gewekt dat zij in haar recht stond;
3. niet heeft gereageerd op verzoeken van klaagster meer duidelijkheid te verschaffen.

5 Beoordeling

- 5.1. De kamer heeft in de bestreden beslissing de klacht van klaagster tegen de notaris op alle onderdelen ongegrond verklaard.

Klachtonderdelen 1 en 2

- 5.2. Evenals de kamer zal het hof de klachtonderdelen 1 en 2 samen beoordelen vanwege de nauwe samenhang. De kamer heeft geoordeeld dat klaagster uit de uitlatingen van de notaris in redelijkheid niet de indruk heeft kunnen krijgen dat klaagster in haar recht stond ten aanzien van het gebruik van het stukje grond van de nieuwe eigenaren, of dat de notaris heeft nagelaten klaagster daarover naar behoren te informeren op basis van de inhoud van de door hem gepasseerde akten. Bij dit oordeel heeft de kamer onder meer relevant geacht dat in de koopovereenkomst van 22 maart 2006 en in de akte van levering van 28 april 2006 niets is vastgelegd over het toekomstige gebruik door klaagster van het stukje grond van [naam 2] en dat daarover ook niets is vastgelegd in de akte van 15 mei 2012, waarbij de woning van [naam 2] aan

de nieuwe eigenaren is geleverd.

5.3. Het hof stelt vast dat klaagster bij haar beroepschrift een e-mail van 10 november 2020 van de zoon van [naam 1] aan de adviseur als productie heeft gevoegd. In deze email citeert de zoon van [naam 1] uit een gespreksverslag (volgens klaagster van de bespreking van 1 april 2020) als volgt:

"- De notaris heeft uitgelegd wat de huidige situatie is en welke rechten en plichten beiden partijen vanuit de akten hebben.

- De notaris heeft aangegeven, dat voor het realiseren van het project, dat de toegangsweg over een gedeelte van de grond van (hof: de nieuwe eigenaren) gaat.

- De notaris heeft aangegeven, dat vanuit de akten (hof: de nieuwe eigenaren) haar medewerking dient te verlenen voor de realisatie van het project.

- De notaris heeft aangegeven, dat de erfdienstbaarheid t.b.v. de ontsluiting van het perceel van (hof: de nieuwe eigenaren) over de grond van [naam 1] een persoonlijk recht van (hof: [naam 2]) is en dat deze met de doorverkoop van de grond aan (hof: de nieuwe eigenaren) is komen te vervallen. (hof: De nieuwe eigenaren) kan zich dus niet op deze erfdienstbaarheid beroepen en wordt op dit moment door [naam 1] gedoogd dat de oprit over de grond van [naam 1] loopt.

- De notaris heeft aangegeven, dat er nadere afspraken (juridische vastlegging) ten aanzien van het ontbrekende stuk moeten worden gemaakt.

- De notaris heeft aangegeven, dat dit door middel van een erfdienstbaarheid dan wel door een aankoop van het ontbrekende stuk grond door [naam 1] kan worden gerealiseerd. Hierbij is aangegeven, dat de aankoop van het stuk grond de voorkeur geniet.

- De heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) heeft aangegeven dat hij het stuk grond niet wil verkopen, omdat dit stuk grond heel "belangrijk" voor hem is.

- Op aandringen van uit de notaris heeft hij aangegeven, dat het stuk grond voor hem een waarde van € 100.000,00 heeft, zou hij het willen verkopen.

- De notaris heeft hierop aangegeven, dat het een stuk "restgrond" betreft en deze een circa waarde van € 85,00/m² heeft.

- De heer (hof: een van de nieuwe eigenaren) heeft hierop aangegeven dat de grond hem een veelvoud van dit bedrag waard is (te weten het bovengenoemde bedrag).

- Hierna is het gesprek beëindigd en is een ieder zijn eigen weg gegaan."

5.4. Het hof is van oordeel dat de inhoud van dit gespreksverslag de klachtonderdelen 1 en 2 volledig tegensprekt. Er volgt duidelijk uit dat de notaris aan partijen heeft uitgelegd (1) dat voor de aanleg van de beoogde toegangsweg naar het nieuwbouwproject nog een stukje grond van de nieuwe eigenaren nodig is, (2) dat de verkrijging van het stukje grond gerealiseerd kan worden door het vestigen van een erfdienstbaarheid dan wel door het stukje grond aan te kopen van de nieuwe eigenaren en (3) dat de nieuwe eigenaren ten aanzien van het stukje grond van klaagster – dat zij gebruiken om van hun erf naar de openbare weg te gaan – geen rechten hebben. Van enig nalaten van de notaris bij het informeren van betrokken partijen over de gepasseerde akten van levering en hun juridische positie is het hof derhalve niet gebleken.

5.5. In haar beroepschrift gaat klaagster ook nog in op hetgeen de notaris tijdens de mondelinge behandeling in eerste aanleg heeft verklaard over de (veronderstelde) verjaringsclaim van de nieuwe eigenaren op het stukje grond van klaagster dat zij gebruiken om van en naar de openbare weg te gaan. Volgens klaagster is dit "nieuwe" argument aangaande de verjaring in alle correspondentie nergens terug te vinden en ook nooit besproken met de belangrijkste spelers in deze kwestie. Door het niet delen van belangrijke kennis en informatie heeft de notaris de belangen van alle bij de rechtszaak betrokken partijen geschaad en derhalve onzorgvuldig gehandeld, aldus klaagster.

5.6. Het hof dient op grond van het bepaalde in artikel 107 lid 4 van de Wet op het notarisambt een

zaak opnieuw in volle omvang te behandelen. Het gaat daarbij om de klacht zoals die oorspronkelijk bij de kamer is ingediend. Tot de oorspronkelijke klacht behoren niet de klachten die pas na indiening van het inleidende klaagschrift of voor het eerst in hoger beroep worden geformuleerd. Voor de behandeling van die klachten is in deze procedure geen plaats. De aanvulling op de klacht in het beroepschrift aangaande de verjaring zal daarom niet-ontvankelijk worden verklaard.

- 5.7. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat het hof, met de kamer, van oordeel is dat klachtonderdelen 1 en 2 ongegrond zijn.

Klachtonderdeel 3

- 5.8. Met betrekking tot het derde klachtonderdeel is de kamer ervan uitgegaan dat, hoewel de reactie van/namens de notaris op de e-mailberichten van de adviseur uit september 2020 wat kort door de bocht is, de advocate destijds op de hoogte was van de inhoud van de door de notaris gepasseerde akten terwijl er kennelijk ook nog contact was geweest tussen de notaris en de advocate over de inmiddels ontstane situatie van klaagster. In dat licht bezien heeft de kamer geoordeeld dat het niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is dat de notaris heeft volstaan met zijn reactie van 23 september 2020 (zie 3.13), waarbij hij de adviseur heeft verwezen naar de advocate die een eigen professionele verantwoordelijkheid had om de belangen van klaagster naar beste kunnen te behartigen. Het hof verenigt zich met dit oordeel van de kamer en de gronden waarop dat berust. In hoger beroep zijn geen feiten of omstandigheden naar voren gekomen die een ander oordeel rechtvaardigen. De notaris heeft voldoende uitgelegd waarom hij geen verdere inhoudelijke reactie meer geeft. Het hof acht daarom, met de kamer, klachtonderdeel 3 ongegrond.

Conclusie

- 5.9. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat ook het hof van oordeel is dat de klacht ongegrond is. Het hof zal de beslissing van de kamer daarom bevestigen.

6 Beslissing

Het hof:

- verklaart de door klaagster in hoger beroep geformuleerde aanvulling op de klacht niet-ontvankelijk;
- bevestigt de bestreden beslissing.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.H. Lieber, A.D.R.M. Boumans en S.V. Viveen en in het openbaar uitgesproken op 24 oktober 2023 door de rolraadsheer.