

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/427035 KL RK 23-121

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/427035/ KL RK 23-121

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam],

wonende te [woonplaats],

klager,

tegen

mr. [naam]

notaris te [woonplaats],

verweerder.

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Klager heeft op 29 maart 2023 een klacht, bestaande uit twee klachtonderdelen, ingediend.

1.2 De notaris heeft bij brief van 18 april 2023, met bijlagen, verweer gevoerd.

1.3 Bij beslissing van 31 mei 2023 heeft de voorzitter van de kamer de klacht kennelijk ongegrond verklaard. Daartegen heeft klager bij brief van 6 juni 2023, met bijlagen, verzet aangetekend.

1.4 Het verzet is behandeld op de mondelinge behandeling van 8 september 2023. Bij beslissing van 13 oktober 2023 heeft de kamer het verzet deels ongegrond en deels gegrond verklaard.

1.5 Op 15 december 2023 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Daarbij zijn klager en de notaris verschenen. De notaris heeft haar verweer toegelicht mede aan de hand van een pleitnotitie die aan de kamer is overhandigd.

2. De feiten

2.1 Klager is sinds 2 december 1983 eigenaar van een perceel met huisnummer 123.

2.2 Bij akte van 2 december 1983 is door klager en de toenmalige eigenaar van het naastgelegen perceel met huisnummer 121, de heer [A], een erfdienstbaarheid van weg gevestigd. In deze akte die mr. [naam], notaris te Delden, heeft gepasseerd is het volgende daaromtrent vermeld:

“De comparanten [A] en [klager] verklaarden bij deze ten behoeve en ten laste van de voormelde kadastrale percelen nummers [nummers], 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, vanaf de grens met de openbare weg tot aan de achtergevels van de op beide percelen staande woonhuizen, gelijk aan de open ruimte tussen de beide huizen en vervolgens tot aan de eindgrens (in zuidelijke richting) een totale breedte zal hebben van twee meter tien centimeter, en wel zodanig dat de kadastrale grens zal zijn gelegen in het midden van de weg (derhalve voor ieder perceel een meter en vijf centimeter)(...)”

2.3 Sinds 1 oktober 2020 heeft het naastgelegen perceel met huisnummer 121 een nieuwe eigenaar (hierna: de buurvrouw van klager). De notaris heeft op die datum de akte van levering gepasseerd waarbij [A] de eigendom van het betreffende perceel aan de buurvrouw van klager heeft overgedragen.

2.4 In de akte van levering van 1 oktober 2020 heeft de notaris een passage opgenomen uit een eerdere aankoopakte uit 1969 waarin, samengevat en voor zover van belang, is vermeld dat het perceel overgaat met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden, waaronder een bij akte van 1929 gevestigde erfdienstbaarheid van licht en uitzicht. Er zijn geen bepalingen opgenomen over de voornoemde in 1983 gevestigde erfdienstbaarheid van weg.

2.5 Klager is met zijn buurvrouw thans in een discussie verwickeld geraakt over het al dan niet bestaan (en de feitelijke uitoefening) van het recht van overpad voor beide percelen met de huisnummers 121 en 123.

3. De klacht en het verweer

3.1 Gelet op de beslissing van de kamer van 13 oktober 2023 ligt thans ter beoordeling voor de klacht dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld bij het opstellen van de akte van levering van 1 oktober 2020, nu zij daarin de bij akte van 2 december 1983 gevestigde erfdienstbaarheid van weg niet heeft opgenomen.

3.2 Op de toelichting op de klacht door klager en het verweer daartegen van de notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

4.2 In deze zaak dient te worden beoordeeld of de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door de in 1983 gevestigde erfdienstbaarheid niet op te nemen in de akte van levering van

1 oktober 2020. Het debat tussen partijen spitst zich toe op de vraag of de notaris de op haar rustende onderzoeksplicht heeft geschonden.

4.3 Volgens klager had de notaris op de hoogte kunnen en moeten zijn van de in 1983 gevestigde erfdienstbaarheid. Ten eerste had de notaris plaatselijk onderzoek moeten verrichten. Indien de notaris dat zou hebben gedaan, zou zij hebben gezien dat de feitelijke situatie van de percelen in de periode van 1969 (zonder garages) tot en met 2020 (met garages) was gewijzigd. Dit had voor de notaris aanleiding moeten zijn om nader onderzoek te doen naar eventueel gewijzigde erfdienstbaarheden. Daarnaast is de informatie over de bij akte van 2 december 1983 gevestigde erfdienstbaarheid opgenomen in de openbare registers en had de notaris simpelweg, net als klager, een afschrift daarvan bij het Kadaster kunnen opvragen, aldus steeds klager.

4.4 De notaris heeft hiertegen het volgende aangevoerd. Het door klager ter zitting van

8 september 2023 overgelegde stuk betreft de eigendomsakte van klager zelf die hij bij onderzoek naar zijn perceel kan opvragen bij het Kadaster. De onderzoeksplicht van de notaris is echter beperkt tot het doen van onderzoek in de openbare registers (van het Kadaster) en strekt zich enkel uit tot het perceel dat wordt overgedragen, dus het perceel met huisnummer 121. Uit geen van de kadastrale recherches van dat perceel is gebleken van het bestaan van de in 1983 gevestigde erfdienstbaarheid. Op het kadastrale uittreksel is hiervan namelijk geen aantekening gemaakt, hetgeen overigens wel had moeten. Er bestond voorts geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar eventuele (gewijzigde) erfdienstbaarheden.

4.5 De kamer stelt voorop dat op de notaris een zwaarwegende zorgplicht rust ter zake van hetgeen nodig is voor het intreden van de rechtsgevolgen die zijn beoogd met de in een akte opgenomen rechtshandelingen. Deze zorgplicht brengt onder meer mee dat de notaris bij de vervreemding van het registergoed verplicht is onderzoek in te stellen naar de rechtstoestand van het registergoed. Daarbij mag van de notaris worden verwacht dat zij alle voor haar toegankelijke registers raadpleegt.

4.6 Vastgesteld wordt dat de notaris de verplichte en kadastrale recherches heeft uitgevoerd. De notaris heeft een kadastraal uittreksel van het perceel met huisnummer 121 bij het Kadaster opgevraagd en in de procedure overgelegd. Niet ter discussie staat dat ook op dit uittreksel de in 1983 gevestigde erfdienstbaarheid aangetekend had moeten zijn. Dit is evenwel niet het geval. Deze omissie in de kadastrale boekhouding duidt op een onjuiste inschrijving dan wel verwerking van de betreffende akte bij het Kadaster en kan de notaris niet tuchtrechtelijk worden verweten.

4.7 Het is de kamer niet gebleken dat de notaris anderszins nader onderzoek had moeten doen. De onderzoeksplicht van de notaris behelst in beginsel niet dat de notaris gehouden is uit eigen beweging plaatselijk onderzoek, een erfdienstbaarhedenonderzoek of onderzoek in de openbare registers naar de rechtstoestand van naburige percelen te verrichten. Dit is anders als de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven. Door de notaris is voldoende onderbouwd gesteld dat er geen omstandigheden waren die noopten tot nader onderzoek.

4.8 De conclusie is dat de notaris aan haar onderzoeksplicht heeft voldaan en er derhalve geen sprake is van onzorgvuldig handelen aan de zijde van de notaris.

4.9 Gelet op het voorgaande zal de klacht ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, voorzitter, M.R.H. Goossens en A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van mr. L.E. de Jong (secretaris), door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 januari 2024.

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.