

Oudvaderlands zakelijk recht. Heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld bij de overdracht van oudvaderlandse visrechten?

Kamer voor het Notariaat 's-Hertogenbosch 19-08-2019, ECLI:NL:TNORSHE:2019:19

Instantie

Kamer voor het Notariaat 's-Hertogenbosch

Datum

19 augustus 2019

Magistraten

Mrs. T. Zuidema, J.D. Streefkerk, S.J.H. Hagemann-Rietbroek

Zaaknummer

SHE/2018/19

JCDI

JCDI:ADS168104:1

Vakgebied(en)

Juridische beroepen / Notaris

Goederenrecht / Algemeen

Juridische beroepen / Tuchtrecht

Brondocumenten

ECLI:NL:TNORSHE:2019:19, Uitspraak, Kamer voor het Notariaat 's-Hertogenbosch, 19-08-2019

Wetgeving

Art. 17 Wna; art. 150 ONBW; art. 3:17 BW; art. 34 jo. art. 37 Kadasterwet

Essentie

Oudvaderlands zakelijk recht. Titelonderzoek. Zorgplicht.

Heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld bij de overdracht van oudvaderlandse visrechten?

Samenvatting

In 2005 schrijft de voorganger van de notaris een akte in het kadaster in, waarin X verklaart eigenaar te zijn van een aantal oudvaderlandse visrechten. Daarna volgt nog een proces-verbaal van verbetering, waarbij kadastrale nummers worden toegevoegd. In 2013 passeert de notaris een leveringsakte, waarin een aantal van deze visrechten wordt overgedragen aan Y en Z. Op 22 november 2017 melden klagers de notaris dat de akte uit 2013 niet juist is en dat de daarin genoemde visrechten zich niet uitstrekken over de percelen van klagers. Zij baseren zich op een historisch onderzoek door een deskundige. Op 23 november 2017 passeert de notaris een akte van bekrachtiging en verjaring, op grond waarvan Y en Z, de "rechtmatige juridische eigenaren" zijn geworden van de visrechten. Klagers nemen daarmee geen genoegen en stellen de notaris aansprakelijk. Daarnaast dienen zij ook een tuchtklacht in, nu de notaris weigert over te gaan tot rectificatie.

KvN: Naar aanleiding van de door de oud-notaris in 2005 gepasseerde akte vaststelling visrechten en het in hetzelfde jaar opgemaakte proces-verbaal van verbeteringen bestond wel degelijk aanleiding om in het kader van de voorbereiding van de levering in 2013 nader (titel)onderzoek te verrichten. Uit de akte vaststelling visrechten blijkt dat de oud-notaris de vermeende oudvaderlandse visrechten op eenzijdige wijze heeft vastgesteld. Onduidelijk is of het door de oud-notaris verrichte onderzoek de noodzakelijke verificatie heeft gehad. Hoewel er voldoende aanwijzingen waren dat nader onderzoek nodig was, is de notaris niet verder gegaan dan het in de akte van levering verwijzen naar genoemde akte vaststelling visrechten, de daarin vermelde aankomstitels en genoemd proces-verbaal van verbeteringen. De Kamer is van oordeel dat de notaris zich onvoldoende zorgvuldig en nauwkeurig van de relevante omstandigheden en feiten heeft vergewist. Bovendien heeft zij niet voldaan aan haar informatieplicht jegens klagers. Niet gebleken is dat de notaris bedoelde fouten bij het passeren van de akte van verjaring heeft goedge maakt. De Kamer is van oordeel dat de notaris door het eerder door haar verrichte gebrekkige (titel)onderzoek op dezelfde wijze voort te zetten de kwestie nog heeft verergerd. De Kamer legt mede daarom een berisping op aan de notaris.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Amsterdam (Notariskamer) 12 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5223;
- Hof Amsterdam (Notariskamer) 18 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1319;
- Hof Amsterdam (Notariskamer) 9 maart 2000, *WPNR* 2000, afl. 6418, p. 680;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 2 mei 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3720;
- Rb. Gelderland 21 maart 2018, *RN* 2018/59;
- D.T. Boks, *Notariële aansprakelijkheid*, Deventer: Kluwer 2002, p. 48.

Wenk

In deze zaak kreeg de notaris een berisping opgelegd, omdat zij onzorgvuldig had gehandeld bij de overdracht van oudvaderlandse visrechten. Dergelijke rechten zijn op grond van art. 150 ONBW inschrijfbaar als bedoeld in art. 3:17 BW. De voorganger van de notaris had jaren eerder een akte gepasseerd, waarin het bestaan en de eigendom van de betreffende visrechten werd vastgesteld. De notaris ging bij de overdracht kennelijk uit van de juistheid van de door haar voorganger gepasseerde akte. Uit de literatuur ('Zie ook') volgt dat een notaris in het kader van de recherche in beginsel kan volstaan met een onderzoek naar de voorafgaande titel en het kadaster. De Notariskamer oordeelde in een onder 'Zie ook' vermeld arrest van 13 december 2017 echter ook dat een notaris mag voortbouwen op het werk van andere notarissen en van de juistheid hiervan mag uitgaan, tenzij hij aanleiding heeft om hieraan te twijfelen.

De kamer stelt voorop dat "de onderzoeksplicht en de zorgplicht van een notaris meebrengen dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten". De Kamer is van oordeel dat de voorganger van de notaris op verschillende vlakken geen deugdelijk onderzoek had verricht. De visrechten waren niet eerder ingeschreven in het kadaster. Uit de akte ook bleek niet dat de oud-notaris bij het door hem verrichte titelonderzoek was teruggegaan tot de bron: de originele eigendomsverrijking van de betreffende oudvaderlandse rechten. Bovendien had de oud-notaris de visrechten op eenzijdige wijze vastgesteld, zonder dat hij de eigenaren van het betreffende gebied had benaderd met de vraag of zij instemden met vastlegging daarvan. Nader onderzoek had de constatering kunnen opleveren dat de omschrijving van de betreffende rechten in de loop van de tijd is gewijzigd. De notaris handelde onzorgvuldig door (te veel) te vertrouwen op het werk van haar voorganger.

De kamer is verder van oordeel dat de notaris de kwestie ook nog heeft verergerd. De notaris had zich, volgens de Kamer, moeten realiseren dat de met haar medewerking tot stand gekomen akte van verjaring was bedoeld om aan klagers tegen te werpen, terwijl de notaris er bedacht op had moeten zijn dat vermoedelijk bij hen geen verificatie had plaatsgevonden van het bestaan en de omvang van de vermeende visrechten. Over het algemeen verdient het, volgens de Kamer, aanbeveling om de argumenten van belanghebbenden te horen, zodat die kunnen worden meegewogen bij de afweging om al dan niet mee te werken aan het passeren van een akte van verjaring. Dat lijkt een juist advies. Uit deze zaak kan verder worden geleerd dat extra waakzaamheid geboden is bij minder alledaagse zaken, zoals (rechtshandelingen met betrekking tot) rechten uit een ver vervlogen verleden, die niettemin nog wel gelding kunnen hebben. In dat soort gevallen volstaat niet altijd de gebruikelijke recherche.

Partij(en)

Beslissing naar aanleiding van de klacht van:

1. [Klager 1],
2. [Klager 2],
3. [Klager 3],
4. De besloten vennootschap [naam vennootschap],
5. De vereniging [naam vereniging],

(hierna klagers 1 tot en met 3 gezamenlijk te noemen: [klagers 1 tot en met 3], klager 4 te noemen: [de BV], klager 5 te noemen: [de vereniging] en klagers 1 tot en met 5 gezamenlijk te noemen: klagers), gemachtigde: mr. A.J.H. Rutten, advocaat te Nijmegen, tegen

[De notaris], hierna te noemen: de notaris, gemachtigde: mevrouw mr. L.C. Dufour, advocaat te Amsterdam

Uitspraak

Kamer voor het Notariaat 's-Hertogenbosch:

1. De procedure

1.1.

Klagers hebben bij brief (met bijlagen), binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer) op 20 april 2018, een klacht geformuleerd tegen de notaris en een klacht geformuleerd tegen [de oud-notaris] (hierna te noemen: de oud-notaris), wonende in [woonplaats]. Laatstgenoemde klacht is geregistreerd onder klachtnummer SHE/2018/20.

1.2.

De notaris heeft op 10 juli 2018 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend, waarna de (plaatsvervangend) voorzitter heeft bepaald dat de klacht ter zitting van de kamer moet worden behandeld.

1.3.

Klagers hebben de kamer verzocht om de klachten tegen de oud-notaris en de notaris gecombineerd te behandelen. De oud-notaris en de notaris hebben op hun beurt verzocht om de klachten gescheiden te behandelen. De kamer heeft beslist de klachten gescheiden te behandelen.

1.4.

De klacht tegen de notaris is behandeld ter zitting van 3 december 2018, waarbij zijn verschenen:

- [klager 2];
- de heer [naam] namens [de vereniging];
- de gemachtigde van klagers;
- de notaris; en
- de gemachtigde van de notaris.

1.5.

Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht, mede aan de hand van pleitnotities die zij aan de kamer hebben overhandigd.

1.6.

Vandaag wordt zowel in de zaak tegen de notaris als in de zaak tegen de oud-notaris uitspraak gedaan.

2. De feiten

2.1.

De oud-notaris is bij koninklijk besluit van [datum] benoemd tot notaris. In [maand] 2007 is hij gedefungeerd. Het protocol van de oud-notaris is toegewezen aan de notaris.

2.2.

Bij akte van 5 juli 2005 heeft de oud-notaris op verzoek van [de heer X] (hierna: [de heer X]) de vermeende oud vaderlandse visrechten van [de heer X] op verschillende Nederlandse rivieren vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. In deze akte (bijlage 1 bij de klacht) staat, met uitzondering van wat ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende vermeld:

‘De comparant [de heer X] gaf te kennen:

- dat hij eigenaar is van de hierna te omschrijven rechten van visserij, welke rechten niet aan een kadastraal perceel gerelateerd zijn;
- dat hij mij, notaris, verzoekt om over te gaan tot vaststelling van de kadastrale aanduiding van deze rechten van visserij.

Ten uitvoering van het bovenstaande verklaarde de comparant dat hij:

1. (...)
9. comparant eigenaar is van het recht van visserij in [naam kanaal en plaatselijke aanduidingen] en zoals op aangehechte tekening 9 globaal is aangegeven.
TITEL.
(...)

De comparant verklaarde voorts dat voor de omschreven rechten van visserij, welke niet gerelateerd zijn aan kadastrale percelen, artikel 70 van de Kadasterwet analoog moet worden toegepast, op grond waarvan ik, notaris, de hypotheekbewaarder verzoek tot ambtshalve vaststelling van de kadastrale aanduidingen van de omschreven visserijrechten, waartoe aan de hypotheekbewaarder bij de onderhavige akte de relevante informatie is verstrekt, hetgeen door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers kosteloos dient te geschieden, aangezien blijkens artikel 150 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek de oud vaderlandse rechten, waartoe deze visserijrechten behoren, nog steeds van kracht zijn, zodat op grond van artikel 36 lid 2 van de Kadasterwet, deze visserijrechten kunnen worden ingeschreven in

de openbare registers.

Dat aan mij, notaris, bewijsstukken zijn overlegd, welke aan deze akte zijn vastgehecht, die genoegzaam aantonen dat de in te schrijven feiten zich inderdaad hebben voorgedaan en dat de hiervoor omschreven rechten bestaan.'

Aan deze akte is een vervolgbld gehecht van dit gebied. Daarbij is met arcering aangegeven op welk gedeelte dit recht van toepassing zou zijn.

2.3.

Nadat de hiervoor genoemde akte was ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, hebben de betreffende kadasterkantoren aan de oud-notaris lijsten toegezonden met de perceelnummers waarop de in de akte van 5 juli 2005 vermelde visrechten betrekking hebben. Het kadasterkantoor te [plaatsnaam] heeft de oud-notaris onder meer de perceelnummers verstrekt (bijlage 8 bij antwoord) ten aanzien van de hiervoor onder 2.2. geciteerde visrechten in [naam kanaal].

2.4.

Op 4 augustus 2005 heeft de oud-notaris een proces-verbaal van verbeteringen opgemaakt (bijlage 2 bij de klacht). Dit proces-verbaal is op 5 augustus 2005 ingeschreven in de openbare registers van het kadaster en hierin staat, met uitzondering van wat ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer vermeld:

'Heden (...) ben ik [oud-notaris] (...) overgegaan tot het ambtshalve opmaken van een proces-verbaal met betrekking tot de verbetering als bedoeld in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

In de akte van vestiging van visserijrechten, ten behoeve van:

(...) [de heer X] (...)

verleden voor mij, [oud-notaris], op vijf juli tweeduizend vijf, welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te

(...)

werd door het niet vermelden van de daarop betrekking hebbende kadastrale percelen door de Dienst van het Kadaster verzocht deze kadastrale percelen alsnog in onderhavige akte op te nemen en te vermelden.

Ter uitvoering van het bovenstaande verklaar ik, [oud-notaris], dat genoemde (...) [heer X] eigenaar is van:

1. (...)

9. het recht van visserij in [naam kanaal en plaatselijke aanduidingen],

—

kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

—

kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

—

kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

—

kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

—

kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen]'

2.5.

Op 20 augustus 2013, na het defungeren van de oud-notaris, heeft de notaris een akte van levering gepasseerd, waarbij [de heer X] op grond van een tussen hem en [de heren Y en Z] (hierna: [de heren Y en Z]) gesloten koopovereenkomst, aan laatstgenoemden heeft geleverd (bijlage 3 bij de klacht):

'het recht van visserij, in het [naam kanaal en plaatselijke aanduidingen],

1. kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

2. kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

3. kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];

4. kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen],

5. kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen]'

2.6.

In opdracht van de Hengelsport Federatie [naam federatie], gevestigd te [vestigingsplaats], heeft prof. dr. [naam professor] in april 2017 een rapport opgesteld over het vraagstuk *'of een bepaald visrecht in de [naam rivier] bij [plaatsnamen] (in de gemeente [naam gemeente]) zich ook uitstrekt over de zandwinplas(sen) in de [naam waard].'* In dit rapport (bijlage 6 bij de klacht) staat, met uitzondering van wat ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende vermeld:

'Inleiding

(...) Een beroepsvisser [de heren Y en Z] heeft in 2013 het visrecht gekocht in de [naam rivier en plaatselijke aanduidingen] en meent op grond daarvan ook het visrecht in de aan de [naam rivier] grenzende plas [naam plas] (ook het 'Gat van [naam gat]' geheten) en zuidelijk daarvan gelegen [naam plas] uit te mogen oefenen. Dit rapport dient om daar duidelijkheid over te verkrijgen. Over oorsprong van de visrechten in dit deel van de [naam rivier] is (rechts-)historisch onderzoek verricht, dat als bijlage 1 aan dit rapport is toegevoegd.

(...)

Aan wie komen de visrechten in die plassen toe?

Uit het onderzoek is duidelijk geworden dat het bewuste visrecht vóór 1 oktober 1838 rechtsgeldig van het watereigendom is gescheiden en sindsdien door overdracht en vererving in andere handen is overgegaan (zie voor details bijlage 1). Dat visrecht rust op een deel van de bevaarbare rivier, gelegen binnen zekere grenzen. We zijn voor de begrenzing van dit visrecht afhankelijk van de vroegere omschrijvingen, omdat dit visrecht niet in leen is uitgegeven, maar steeds 'in de boezem' van de landsheer is verbleven, zoals dat heet. We moeten dus naar analogie van de niet-heerlijke visrechten te rade gaan bij de omschrijvingen die bij de verkoop van deze heerlijke visrechten in 1809/1810 zijn gehanteerd. Daar staat het volgende; 'de visserij in de [naam rivier] gelegen onder [plaatselijke aanduidingen], lang ongeveer 500 Roeden, gehoord hebbende tot de Koninklijke Domeingoederen'. Duidelijk is dat er uitsluitend visrechten in de rivier [naam rivier] zijn verkocht, in het gedeelte langs de [naam waard] en [naam waard], voor zover liggend binnen het ambt [naam ambt]. Er wordt in ieder geval niet gesproken over visrechten of wateren in de aangrenzende [naam waard]. In die waard had de Pruisische koning geen rechten of bezittingen, zoals ook al eerder bleek uit de registratie van het zgn. [naam kadaster] uit 1735. Dat gegeven wordt later opnieuw bevestigd door oudste kadastrale informatie uit 1832: de wateren in en bij die waard komen vooral toe aan de eigenaar van de gronden daarin en aan enkele andere particuliere eigenaren in de omgeving. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de wateren, die rechtstreeks in verbinding staan met de rivier, zoals [naam water] (de uitstroom van de [naam rivier]) en een andere meer landinwaarts gelegen strang, die daar deel van uitmaakt. Die zijn eigendom van [naam eigenaar] uit [plaatsnaam]. Het visrecht rust dus alleen op dat deel van de [naam rivier], dat langs de [naam waard] en [naam waard] stroomt; de aangrenzende wateren vallen daarbuiten, ook als die met de rivier in verbinding staan. Daarom valt het visrecht in het 'Gat van [naam gat]' en de [naam plas] niet toe aan de eigenaar van het visrecht in de rivier, maar aan de eigenaar van het water in die plassen, ook als die in verbinding staan met de rivier. [De heren Y en Z] zou derhalve alleen visgerechtigd in die plassen zijn als hij ook eigenaar van het water aldaar was of als hij die rechten van de watereigenaar in huur of pacht had verkregen. Het is mij niet bekend wie er op dit moment eigenaar is van die beide zandwinplassen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande stel ik mij op het standpunt dat het visrecht, als zijnde een heerlijk visrecht, zich beperkt tot het deel van [naam rivier] zoals dat in de formulering van de verkoopakte uit 2013 is omschreven. Dat betekent dat het visrecht zich m.i. niet uitstrekt over de zandwinplassen, tenzij de visrechthebbende ook eigenaar is van het water in die plassen.'

2.7.

Bij akten van 19 en 23 november 2017 hebben [klagers 1 tot en met 3] [de vereniging] gemachtigd om gedurende de periode van 10 oktober 2017 tot en met 31 december 2019 schriftelijke toestemming in de zin van artikel 21 van de Visserijwet 1963 te verlenen om in de zandwinplas genaamd 'het Gat van [naam gat]' in de [naam waard] te vissen. Deze zandwinplas staat in verbinding met de rivier [naam rivier]. Ook [de BV] heeft een dergelijke machtiging aan [de vereniging] verleend. [De vereniging] heeft als doel het faciliteren en bevorderen van de recreatieve hengelsport in [plaatsnamen].

2.8.

Bij brief van 22 november 2017 (bijlage 7 bij de klacht) heeft de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3] namens zijn cliënten aan de notaris te kennen gegeven dat er fouten staan in de akte van 20 augustus 2013. Volgens [klagers 1 tot en met 3] strekt het door [de heer X] bij die akte aan [de heren Y en Z] overgedragen visrecht zich — anders dan de akte vermeldt — niet uit over de percelen van [klagers 1 tot en met 3], kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen]. De notaris is bij deze brief aansprakelijk gesteld voor de door [klagers 1 tot en met 3] geleden schade en zij is gesommeerd de akte van 20 augustus 2013 te rectificeren en de onterechte inschrijving van de akte in de openbare registers van het kadaster ongedaan te maken. Voorts staat in bedoelde brief nog vermeld:

'Op basis van de niet-bestaande rechten hebben [de heren Y en Z] een kort geding aangespannen tegen een andere cliënte van mij te weten [de vereniging], die toestemming heeft van mijn cliënten [klagers 1 tot en met 3] om te vissen op de bovengenoemde kadastrale percelen.'

2.9.

Op 23 november 2017 hebben [de heren Y en Z] [de vereniging] in kort geding gedagvaard.

2.10.

Bij e-mailbericht van donderdag 23 november 2017 om 15:34 uur (bijlage 9 bij antwoord) heeft de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3] het volgende aan de notaris te kennen gegeven:

'Bijgevoegd vindt u mijn brief aan u van gisteren. Ik moet helaas aandringen op een omgaande reactie. In verband met een door [de heren Y en Z] aangespannen kort geding dat dinsdag aanstaande om 9 uur dient verzoek ik u omgaand aandacht aan de kwestie te besteden en nog voor de zitting van aanstaande dinsdag te rectificeren en mij daarvan een kopie te sturen. Ook wil ik graag zo spoedig mogelijk maar in ieder geval voor de zitting van u een inhoudelijke reactie ontvangen. Tot slot sommeer ik u vanaf heden geen oud-zakelijke visrechten meer te registreren bij het kadaster op grondstukken van mijn cliënten [klagers 1 tot en met 3] en [de BV] te [vestigingsplaats]. Mocht u toch laten registreren zal ik ogenblikkelijk spoedrechtmaatregelen tegen u moeten nemen (het betreft onder meer de percelen kadastraal [kadastrale aanduidingen]) en een namens cliënte [de BV] een klacht tegen u moeten indienen.(...) Overigens attendeer ik u erop dat u nog meer percelen van derden voorzien heeft van de aantekening mbt het visrecht van [de heren Y en Z] ([naam plas] te [naamplaatsen]) en ik neem aan dat u zelf bij de betreffende eigenaren melding zult maken en met hen de zaak zult oplossen. Kunt u mij dit bevestigen?'

2.11.

Op 23 november 2017 om 18:00 uur heeft de notaris een akte van verjaring en bekrachtiging verleden (bijlage 4 bij klacht). Deze akte is op 24 november 2017 ingeschreven in de openbare registers van het kadaster en hierin staat, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende vermeld:

'Verklaring ex artikel 34 en 37 Kadasterwet:

Ondergetekende, notaris, verklaart tevens dat:

- a. het registergoed (bedoelde geheel van zakelijke visrechten) door verjaring door de comparant sub 1 [de heer X] in eigendom is verkregen, te weten:
het zakelijke recht van visserij, in het [naam kanaal en plaatselijke aanduidingen], kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen];
 - b. deze verklaring jegens een ieder werkt;
 - c. een onafgebroken bezit van (meer dan) tien jaren tot de verjaring heeft geleid;
 - d. dat de verjaring niet is betwist gedurende de periode van verjaring, aanvangende een januari tweeduizend een tot aan twee januari tweeduizend elf;
- (...)

Terugwerkende kracht verjaring

Verjaring heeft terugwerkende kracht tengevolge waarvan de comparant sub 1 [de heer X], die door verjaring heeft verkregen, geacht wordt gerechtigd te zijn geweest vanaf het moment dat zijn bezit is begonnen.

Tengevolge hiervan is de juridische levering van het geheel der visrechten aan de comparanten sub 2 [de heren Y en Z] bij notariële akte verleden voor mij, notaris, op twintig augustus tweeduizend dertien geschiedt door een bevoegde verkoper, de comparant sub 1 en juridisch geheel perfect.

B. Bekrachtiging levering

De comparanten sub 1 en 2 verklaren, met inachtneming van het hiervoor is omschreven, bij deze voor zoveel nodig en mogelijk de akte van levering de dato twintig augustus tweeduizend dertien bij deze te bekrachtigen, nu vast staat dat de comparant sub 1 ten gevolge van verjaring juridisch eigenaar op dat moment was van gemelde geheel van zakelijke visrechten en mitsdien als rechtmatig eigenaar deze in eigendom heeft overgedragen aan de comparanten sub 2. Deswege dienen de comparanten sub 2 op heden als rechtmatige juridische eigenaren van het geheel aan gemelde zakelijke visrechten te worden aangemerkt.'

2.12.

Bij e-mailbericht van 24 november 2017 om 11:17 uur (bijlage 9 bij antwoord) heeft de notaris het volgende geantwoord aan de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3]:

'Onderstaand bericht van u heb ik ontvangen, alsmede de brief gedateerd 22 november. De brief en het e-mailbericht heb ik doorgezonden aan mijn beroepsaansprakelijkheid verzekering.

Met hen ben ik in overleg en u wordt nader geïnformeerd zodra dit mogelijk is.'

2.13.

Bij brief van 19 december 2017 (bijlage 7 bij de klacht) heeft de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3] het volgende aan de notaris te kennen gegeven:

'Helaas heb ik van u geen reactie meer mogen vernemen. Wel heb ik vernomen dat u op 27 november jl. nog aktes hebt verleden in deze kwestie, teneinde te trachten de gebrekkige leveringen uit het verleden te herstellen, wederom zonder mijn cliënten in kennis te stellen of om hun visie te vragen. Ik zal nu namens mijn cliënten klachten opstellen en begin 2018 tegen u indienen bij de Kamer voor het Notariaat.'

2.14.

Bij brief van 17 januari 2018 (bijlage 7 bij de klacht) heeft de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3] het volgende aan de notaris meegedeeld:

‘Helaas heeft u op mijn brief van 22 november jl. in het geheel niet gereageerd. Bovendien heeft u op 23 november 2017, ondanks mijn brief aan u van 22 november nogmaals een akte opgesteld, waarbij u wederom onzorgvuldig te werk bent gegaan en bovendien geen enkele rekening heeft gehouden met de belangen van mijn cliënten. Overigens blijkt uit de akte van 23 november jl. dat u ook zelf van mening bent dat de eerdere akte van 20 augustus 2013 onjuistheden bevat. Ik constateer dat u op geen enkele wijze heeft gereageerd op mijn brief van 22 november, terwijl ik u wel uitdrukkelijk een verzoek heb gedaan. Ik verzoek u mij voor 21 januari a.s. mee te delen of [de oud-notaris] nog in leven is en zo ja waar hij woonachtig is. Ik zal ook tegen [de oud-notaris] klagen. Ik zal u binnenkort een afschrift van de klacht toezenden.’

2.15.

Bij e-mailbericht van 7 februari 2018 (bijlage 7 bij de klacht) heeft de verzekeringstussenpersoon van de notaris aan de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3] het volgende gemeld:

‘Uw schrijven de dato 17 januari 2018 aan [de notaris] hebben wij na doorzending van haar in goede orde ontvangen, net zoals de eerder door u verzonden brieven welke reeds waren doorgestuurd.

Als assurantie tussenpersoon van [naam notariskantoor] verzorgen wij in deze een reactie op uw brief en kunnen u berichten dat [de notaris] niet in de positie is om de privé wooninformatie van [de oud-notaris] aan u te verstrekken. Ik vertrouw er op u hiermee van dienst te zijn geweest.’

2.16.

Bij e-mailbericht van 7 februari 2018 (bijlage 7 bij de klacht) heeft de gemachtigde van [klagers 1 tot en met 3] het volgende aan de verzekeringsadviseur van de notaris geantwoord:

‘Opmerkelijk dat [de notaris] de beantwoording van mijn brief volledig overlaat aan haar assurantietussenpersoon. Helaas is het door u uitgesproken vertrouwen dat u mij van dienst bent geweest niet op zijn plaats: u bent dat namelijk allerminst.

Ik zal nu [de notaris] alleen in rechte moeten betrekken en haar volledig aansprakelijk moeten houden. Ik zal ook de klachtprocedure tegen haar starten. Uw reactie namens haar zal onderdeel vormen van de klacht.’

2.17.

[De heren Y en Z] hebben hun vordering in eerder genoemde kort gedingprocedure ingetrokken. [De vereniging] heeft in die procedure een reconventionele vordering ingesteld, die er (kort gezegd) op neerkwam dat de voorzieningenrechter [de heren Y en Z] zou verbieden om visactiviteiten van welke aard ook uit te voeren in het Gat van [naam gat].

2.18.

Bij vonnis in kort geding van 12 januari 2018 heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland de primaire reconventionele vordering van [de vereniging] toegewezen (bijlage 9 bij de klacht).

3. De klacht

3.1.

Klagers verwijten de notaris dat zij onzorgvuldig, onnauwkeurig en ondeskundig heeft gehandeld, met als gevolg dat zij een onjuiste akte van levering en een onjuiste akte van verjaring heeft gepasseerd, welke akten inbreuk maken op de rechten van klagers. De klacht omvat (kort gezegd) de volgende onderdelen.

1. Gelet op het feit dat het in deze zaak gaat over een rechtsgebied dat buiten de dagelijkse notariële praktijk ligt, namelijk oud vaderlandse visrechten, had de notaris zich daarin moeten verdiepen alvorens over te gaan tot het opstellen van (onjuiste) akten. Dat heeft de notaris niet dan wel onvoldoende gedaan. De notaris had haar diensten aan [de heer X] en [de heren Y en Z] behoren te weigeren, omdat zij de materie en de rechtsgevolgen van haar akten niet kon overzien.
2. De notaris heeft voorafgaand aan het passeren van de akte van levering van 20 augustus 2013 een gebrekkig titelonderzoek verricht. Zij heeft ten onrechte voortgebouwd op het werk van de oud-notaris en zich gebaseerd op de door de oud-notaris gepasseerde onjuiste akte vaststelling van visrechten van 5 juli 2005 en het door hem opgemaakte onjuiste proces-verbaal van verbeteringen van 4 augustus 2005. Laatstgenoemde akte en proces-verbaal van verbeteringen hadden vanwege hun eenzijdige vorm en hun inhoud reden moeten zijn voor de notaris om nader onderzoek te verrichten, hetgeen zij heeft nagelaten.
3. Met de akte van verjaring van 23 november 2017 heeft de notaris eerder gemaakte fouten geprobeerd te herstellen, maar in plaats daarvan heeft zij opnieuw fouten gemaakt. De akte van verjaring bevat namelijk

evidente en essentiële manco's. De partijen tegen wie de verjaring moet gelden, worden niet genoemd in de akte en zijn ook niet opgeroepen.

4. De notaris heeft de akte van verjaring gepasseerd, ondanks het feit dat de gemachtigde van klagers zich al bij haar had gemeld en haar had verzocht om terughoudend te zijn met het opstellen van aktes ten aanzien van de ter discussie staande oud vaderlandse visrechten.
5. De notaris heeft klagers ten onrechte niet voorgelicht of ingelicht terwijl zij dat wel had behoren te doen nu klagers als rechtstreeks belanghebbenden moeten worden aangemerkt. Door dit niet te doen heeft de notaris gehandeld in strijd met de voorlichtingsplicht als bedoeld in de Verordening beroeps- en gedragsregels.
6. Nadat de gemachtigde van klagers zich bij de notaris had gemeld, heeft de notaris klagers genegeerd en de beantwoording van de aan haar gerichte brieven overgelaten aan haar verzekeringstussenpersoon.

3.2.

Als toelichting op deze klachtonderdelen geven klagers aan dat zij de notaris verwijten dat zij als gevolg van onzorgvuldig, onnauwkeurig en ondeskundig handelen in 2013 een onjuiste akte van levering heeft gepasseerd en in 2017 een onjuiste akte van verjaring heeft gepasseerd. Beide akten zouden inbreuk maken op de rechten van klagers. Volgens klagers zijn [klagers 1 tot en met 3] en [de BV] eigenaar van de visrechten met betrekking tot de hen in eigendom toekomende percelen in relatie tot de [naam waard]. Klagers geven aan dat het hierbij om de volgende percelen gaat:

- 1) *percelen van [klagers 1 tot en met 3]:*
percelen kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen] (hierna te noemen: [perceel *73] respectievelijk [perceel *85]);
- 2) *percelen van [de BV]:*
percelen kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen] (hierna te noemen: [perceel *65] respectievelijk [perceel *82], [perceel *83] en [perceel *56]).

Klagers stellen dat de oud-notaris in 2005 ten onrechte heeft vastgesteld dat ten aanzien van deze percelen, los van de eigendom van het onderliggende water, aan [de heer X] toekomende oud vaderlandse visrechten bestaan. De notaris heeft er in 2013 — volgens klagers ten onrechte — aan meegewerkt dat [de heer X] bedoelde oud vaderlandse visrechten vervolgens, onder verwijzing naar genoemde akte en genoemd proces-verbaal van verbeteringen, heeft (verkocht en) geleverd aan [de heren Y en Z]. Het gevolg hiervan en van de door de notaris in 2017 gepasseerde akte van verjaring is dat [de heren Y en Z] stellen het recht te hebben om met uitsluiting van anderen te vissen in het aan [klagers 1 tot en met 3] en [de BV] toebehorend water.

3.3.

Naast gegrondverklaring van de hierboven genoemde klachtonderdelen verzoeken klagers de kamer om aan de notaris een maatregel op te leggen en om de notaris te veroordelen tot het ongedaan maken van nalatigheden en het herstel van door de notaris en de oud-notaris gemaakte fouten.

3.4.

De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

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 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.

Voor zover klagers de kamer verzoeken om de notaris te veroordelen tot het ongedaan maken van nalatigheden en het herstel van door de notaris en de oud-notaris gemaakte fouten, overweegt de kamer dat de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) niet in deze mogelijkheden voorziet. Klagers zullen dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in deze verzoeken.

Ontvankelijkheid klagers met betrekking tot de klachtonderdelen 1 tot en met 5

4.3.

De notaris heeft allereerst aangevoerd dat klagers niet-ontvankelijk zijn in hun klacht nu zij geen eigen belang hebben bij

een tuchtrechtelijke uitspraak over het handelen en/of nalaten van de notaris dat zij haar verwijten. Zo waren klagers geen partij bij de akte van levering van 20 augustus 2013 en behoorden niet alle door hen genoemde percelen hen destijds al in eigendom toe.

4.4.

De ontvankelijkheid van klagers moet worden beoordeeld naar de per 1 januari 2013 gewijzigde tekst van artikel 99 lid 1 Wna, dat nu (voor zover hier van belang) als volgt luidt:

‘Klachten (...) kunnen (...) door een ieder met enig redelijk belang worden ingediend (...).’

In de wetsgeschiedenis (*Kamerstukken II* 2009–2010, 32 250, nr. 3, p. 26–27) van het gewijzigde artikel 99 lid 1 Wna zoals dit in 2013 in werking is getreden, is tot uitgangspunt genomen dat er een ruim belanghebbendenbegrip geldt: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid van de klacht. Hiermee is, aldus de wetsgeschiedenis, een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep (vergelijk: Gerechtshof Amsterdam, 16 december 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:5466).

Akte van levering van 20 augustus 2013 (percelen [*56], [*73] en [*85])

4.5.

In dit geval zijn [de BV], [klagers 1 tot en met 3] en [de vereniging] geen partij bij de akte van 20 augustus 2013. Uit bedoelde akte blijkt echter wel dat oud vaderlandse visrechten zijn geleverd aan [de heren Y en Z] die betrekking hebben op (onder meer):

- het destijds en nu aan [de BV] in eigendom toebehorende perceel [*56];
- het destijds en nu aan [klagers 1 tot en met 3] in eigendom toebehorende perceel [*85];
- het destijds nog niet, maar nu wel aan [klagers 1 tot en met 3] in eigendom toebehorende perceel [*73].

De klachtonderdelen 1 en 2 hebben betrekking op de gang van zaken rond genoemde akte, welke akte volgens [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] inbreuk zouden maken op de visrechten van laatstgenoemden. De klachtonderdelen 1 en 2 gaan daarom laatstgenoemden aan. Hiermee is in zoverre hun belang bij deze klachtonderdelen gegeven. Hetzelfde geldt ten aanzien van klachtonderdeel 5. Het feit dat [klagers 1 tot en met 3] in 2013 nog geen eigenaren waren van perceel [*73] doet hieraan niets af. Zij waren in 2013 immers wel eigenaren van perceel [*85]. Daarmee is hun belang bij klachtonderdeel 5 al gegeven.

4.6.

De notaris heeft er nog op gewezen dat [klagers 1 tot en met 3] sinds 29 december 2015 gezamenlijk eigenaar zijn van het perceel [*73] en dat in de betreffende akte van levering van 29 december 2015 (bijlage 2 bij antwoord) onder meer het volgende staat vermeld:

‘De koper is bekend met de visrechten ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te [plaatsnaam] op zeven juli tweeduizend vijf (...).’

Zonder nadere toelichting en onderbouwing, die ontbreken, valt niet in te zien dat [klagers 1 tot en met 3] door medewerking te verlenen aan de akte van levering met deze inhoud, het recht om te klagen over de handelwijze van de notaris hebben verwerkt.

Akte van verjaring van 23 november 2017 (percelen [*56], [*73] en [*85])

4.7.

Klagers zijn geen partij bij de akte van verjaring van 23 november 2017. Bij bedoelde akte is echter wel vastgelegd aan wie door verjaring de oud vaderlandse visrechten toekomen die betrekking hebben op (onder meer) de op laatstgenoemde datum (aan de rechtsvoorgangers van [klagers 1 tot en met 3]) en nu aan [klagers 1 tot en met 3] in eigendom toebehorende percelen [*73] en [*85] en die betrekking hebben op het destijds en nu aan [de BV] in eigendom toebehorende perceel [*56]. De klachtonderdelen 1, 3, 4 en 5 hebben betrekking op de gang van zaken rond genoemde akte, welke akte volgens [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] inbreuk zou maken op de visrechten van laatstgenoemden. De klachtonderdelen 1, 3, 4 en 5 gaan daarom laatstgenoemden aan. Hiermee is hun belang bij deze klachtonderdelen gegeven. Het enkele feit dat [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] zich niet hebben gevoegd in het onder 2.9. genoemde kort geding tussen [de heren Y en Z] en [de vereniging] brengt, anders dan de notaris meent, niet met zich dat [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] oneigenlijk gebruik maken van hun klachtrecht.

4.8.

Nu [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] hun (vermeende) visrechten hebben verhuurd aan [de vereniging], heeft [de vereniging] daarmee een van de rechten van [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] afgeleid eigen belang verkregen. Ook [de

vereniging] is daarom ontvankelijk in de klachtonderdelen 1 tot en met 5.

Conclusie

4.9.

Klagers zijn ontvankelijk in de klachtonderdelen 1 tot en met 5.

Klachtonderdelen 1, 2 en 5 (met betrekking tot de akte van levering van 20 augustus 2013)

4.10.

De klachtonderdelen 1 en 5 (voor zover die betrekking hebben op de akte van 20 augustus 2013) en klachtonderdeel 2 worden vanwege hun nauwe samenhang gezamenlijk behandeld. In de kern komen deze onderdelen erop neer dat klagers de notaris verwijten dat zij onvoldoende (titel)onderzoek heeft gedaan naar het bestaan en de omvang van de vermeende oud vaderlandse visrechten van [de heer X].

4.11.

De kamer stelt voorop dat de onderzoeksplicht en de zorgplicht van een notaris meebrengen dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten. De kamer is van oordeel dat de notaris op verschillende vlakken geen deugdelijk onderzoek heeft verricht.

4.12.

De notaris heeft in haar verweerschrift aangevoerd dat zij aan haar onderzoeksplicht en zorgplicht heeft voldaan door de openbare registers te raadplegen, de aankomsttitel dan wel de laatste hypotheekakte(s) na te lezen, de (van partijen) verkregen informatie kritisch door te nemen en door te vragen bij opmerkelijke punten.

4.13.

Anders dan de notaris, is de kamer van oordeel dat er naar aanleiding van de door de oud-notaris in 2005 gepasseerde akte vaststelling visrechten en het in hetzelfde jaar opgemaakte proces-verbaal van verbeteringen wel degelijk aanleiding bestond om in het kader van de voorbereiding van de levering in 2013 nader (titel)onderzoek te verrichten. De volgende omstandigheden hadden voor de notaris reden moeten zijn voor nader (titel)onderzoek.

- 1) De door de oud-notaris in 2005 vastgestelde visrechten van [de heer X] dateren van vóór 1838 en betreffen dus oud vaderlandse visrechten. In het jaar 1838 werd het Oud Burgerlijk Wetboek ingevoerd, waarin werd bepaald dat oud vaderlandse visrechten geëerbiedigd dienden te worden. Deze bepaling bleef van kracht op grond van artikel 150 Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek. Uit het eerste lid van die bepaling blijkt dat de oud vaderlandse rechten registergoederen zijn geworden. Op grond van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is voor de overdracht en afstand van die rechten inschrijving in de openbare registers vereist. De vermeende oud vaderlandse visrechten van [de heer X] waren ten tijde van de akte vaststelling visrechten niet eerder ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. Uit de akte vaststelling visrechten blijkt niet dat de oud-notaris bij het door hem verrichte titelonderzoek is teruggegaan tot de bron: de origineire eigendomsverrijking van de betreffende oud vaderlandse rechten. Uit genoemde akte vaststelling visrechten volgt dat de oudste akte die de oud-notaris in dit kader heeft bekeken, dateert van 1957. Of de oud-notaris ten aanzien van de periode vóór 1957 onderzoek heeft gedaan, blijkt niet uit de akte van 2005.
- 2) Uit de akte vaststelling visrechten blijkt dat de oud-notaris de vermeende oud vaderlandse visrechten van [de heer X] op eenzijdige wijze heeft vastgesteld. Uit de akte kan immers niet worden opgemaakt dat de oud-notaris de eigenaren van het betreffende gebied heeft benaderd met de vraag of zij instemden met vastlegging van de visrechten die [de heer X] in dit gebied meende te hebben. Onduidelijk is dus of het door de oud-notaris verrichte onderzoek de noodzakelijke verificatie heeft gehad.
- 3) In het slot van de akte vaststelling visrechten van 5 juli 2005 heeft de oud-notaris het kadaster verzocht de kadastrale aanduidingen van de in die akte omschreven visrechten ambtshalve vast te stellen. Na ontvangst van bedoelde kadastrale aanduidingen heeft de oud-notaris deze aanduidingen in het proces-verbaal van verbeteringen van 4 augustus 2005 opgenomen. Op grond van artikel 45 lid 2 Wna is de notaris bevoegd *kennelijke* schrijffouten en *kennelijke* misslagen in de tekst van een akte ook na het verlijden daarvan te verbeteren door middel van een proces-verbaal. Uit de parlementaire geschiedenis bij dit artikel blijkt dat met het woord *kennelijk* wordt aangegeven dat het objectief duidelijk moet zijn dat het om een schrijffout of een misslag gaat. Daarvan is sprake als iets zo evident onjuist is dat iedereen begrijpt dat de akte niet klopt, bijvoorbeeld als de zin niet goed loopt of als zich een innerlijke tegenstrijdigheid voordoet. De akte mag materieel geen andere inhoud krijgen. De notaris had bedacht moeten zijn op de vraag of het proces-verbaal van verbeteringen wel aan deze voorwaarden voldoet en of de oud-notaris de belanghebbende eigenaren heeft geraadpleegd over het

opnemen van de kadastrale aanduidingen. Dit laatste blijkt niet uit het proces-verbaal en dus is onduidelijk of het door de oud-notaris verrichte onderzoek na de akte van 5 juli 2005 alsnog de noodzakelijke verificatie heeft gehad.

4.14.

Hoewel er dus voldoende aanwijzingen waren dat nader onderzoek nodig was, is de notaris niet verder gegaan dan het in de akte van levering verwijzen naar genoemde akte vaststelling visrechten, de daarin vermelde aankomstitels en genoemd proces-verbaal van verbeteringen.

Nader onderzoek had de constatering kunnen opleveren dat de omschrijving van de betreffende oud vaderlandse rechten in de loop van de tijd is gewijzigd. De kamer verwijst in dit verband naar het in 2017 door prof. dr. [naam professor] opgemaakte rapport waaruit blijkt dat in de akte van 5 juli 2005 de oud-notaris de onderhavige oud vaderlandse visrechten onder punt 9 omschrijft als: *[omschrijving visrechten]*, terwijl de akte uit 1957 dezelfde visrechten omschrijft als: *[omschrijving visrechten]* en de omschrijving van dezelfde visrechten in 1809/1810 enger luidde, namelijk: *[omschrijving visrechten]*.

4.15.

Het voorgaande is van belang, omdat op basis van dit brononderzoek genoemde professor [naam professor] tot de conclusie komt dat — anders dan uit de akte vaststelling visrechten van 5 juli 2005 volgt — uitsluitend sprake is van oud vaderlandse visrechten in de rivier [naam rivier] en niet van visrechten in de aangrenzende [naam waard], waarin na 1957 (één of meerdere) zandwinplassen zijn ontstaan. Het had, mede gelet op de hiervoor onder 4.13. opgesomde omstandigheden, op de weg van de notaris gelegen om, in verband met de gewijzigde feitelijke situatie (de na 1957 ontstane zandwinplassen in de [naam waard]), nader onderzoek te doen naar de gevolgen hiervan voor de vermeende omvang en ligging van de oud vaderlandse visrechten, wat de notaris heeft nagelaten. In dit verband had het eveneens op de weg van de notaris gelegen om [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] te informeren over de visrechten die [de heer X] in dit gebied meende te hebben, voordat de leveringsakte op 20 augustus 2013 zou worden verleden. Bij dit oordeel speelt een rol dat — zoals hiervoor al is overwogen — uit de akte vaststelling visrechten en uit het proces-verbaal van 2005 niet kan worden opgemaakt of het door de oud-notaris verrichte onderzoek de noodzakelijke verificatie heeft gehad en of aan [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] in 2013 bekend was of kon zijn dat ten aanzien van hun percelen [*56] respectievelijk [*85] (perceel [*73] behoorde in 2013 nog niet in eigendom aan [klagers 1 tot en met 3] toe) sprake was van door de oud-notaris vastgestelde en in de openbare registers van het kadaster ingeschreven oud vaderlandse visrechten ten behoeve van een derde, terwijl dit voor hen wel van groot belang kon zijn. Gelet hierop was navraag door de notaris bij [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] geboden.

4.16.

Op grond hiervan is de kamer van oordeel dat de notaris in de uitoefening van haar ambt, bij en voorafgaand aan het passeren en inschrijven van de akte van levering van 20 augustus 2013, zich onvoldoende zorgvuldig en nauwkeurig van de relevante omstandigheden en feiten heeft vergewist ten aanzien van het bestaan en de omvang van de door [de heer X] gestelde oud vaderlandse visrechten op de (destijds en) nu aan [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] in eigendom toebehorende percelen. Bovendien heeft zij niet voldaan aan haar informatieplicht jegens deze klagers. De kamer acht de klachtonderdelen 1, 2 en 5 met betrekking tot de akte van 20 augustus 2013 dan ook gegrond.

Klachtonderdelen 1, 3, 4 en 5 (met betrekking tot de akte van verjaring van 23 november 2017)

4.17.

De klachtonderdelen 1 en 5 (voor zover die betrekking hebben op de akte van verjaring van 23 november 2017) en de klachtonderdelen 3 en 4 worden vanwege hun nauwe samenhang gezamenlijk behandeld. Met betrekking tot deze klachtonderdelen overweegt de kamer als volgt.

4.18.

Op grond van artikel 34 in combinatie met 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.

4.19.

De notaris heeft in haar verweerschrift aangevoerd dat zij correct heeft gehandeld. De inhoud van de verklaring van verjaring is volgens haar juist. De aan de verklaring van verjaring vastgehechte kopie facturen zouden duidelijk zijn en genoegzaam aantonen dat de verjaring zich heeft voorgedaan.

De notaris heeft verklaard dat zij er voorafgaand aan het passeren van de akte niet van op de hoogte was dat klagers de verjaring betwistten. De door de gemachtigde van klagers verzonden brief van 22 november 2017 en het door hem verzonden e-mailbericht van 23 november 2017 heeft de notaris naar eigen zeggen pas in de avond van 23 november 2017

gelezen, nadat zij de akte van verjaring al had gepasseerd. De notaris heeft geen navraag gedaan bij de eigenaren van de betreffende percelen. Dat was volgens haar ook niet nodig, aangezien zij niet twijfelde of de verjaring daadwerkelijk had plaatsgevonden. De notaris was er op basis van de verklaring van [de heer X] en [de heren Y en Z] van overtuigd dat de verjaring daadwerkelijk had plaatsgevonden, zodat zij geen behoefte had om nog navraag te doen bij de betreffende grondeigenaren.

4.20.

De kamer heeft ten aanzien van de akte van levering van 20 augustus 2013 al overwogen dat de notaris zich met betrekking tot de vraag naar de omvang en de ligging van de vermeende oud vaderlandse visrechten onvoldoende zorgvuldig en nauwkeurig van de relevante omstandigheden en feiten heeft vergewist en niet heeft voldaan aan haar informatieplicht jegens [de BV] en [klagers 1 tot en met 3]. Niet gebleken is dat de notaris bedoelde fouten bij en voorafgaand aan het passeren en inschrijven van de akte van verjaring heeft goedgemaakt door zich alsnog zorgvuldig en nauwkeurig van de relevante omstandigheden en feiten te vergewissen. De kamer is van oordeel dat de notaris door het eerder door haar verrichte gebrekkige (titel)onderzoek op dezelfde wijze voort te zetten de kwestie heeft verergerd. De notaris had zich moeten realiseren dat de met haar medewerking tot stand gekomen akte van verjaring was bedoeld om aan derden, zoals [de BV] en [klagers 1 tot en met 3], tegen te werpen, terwijl — gelet op de hiervoor weergegeven voorgeschiedenis — de notaris er bedacht op had moeten zijn dat bij [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] vermoedelijk geen verificatie had plaatsgevonden van het bestaan en de omvang van de vermeende oud vaderlandse visrechten, terwijl dit voor hen wel van groot belang kon zijn. Over het algemeen verdient het aanbeveling om de argumenten van belanghebbenden te horen, zodat die kunnen worden meegewogen bij de afweging om al dan niet mee te werken aan het passeren van een akte van verjaring. Het had, gelet op de hiervoor genoemde specifieke omstandigheden in dit geval op de weg van de notaris gelegen om [de BV] en [klagers 1 tot en met 3] vooraf in te lichten over het voornemen ter zake van de visrechten een akte van verjaring op te maken. Door de belanghebbende grondeigenaren ook in deze fase niet te raadplegen over de gebiedsomschrijving waarop de vermeende (verjaarde) visrechten zouden rusten, heeft de notaris andermaal de noodzakelijke verificatie achterwege gelaten. De kamer acht de klachtonderdelen 1, 3 en 5 met betrekking tot de akte van verjaring van 23 november 2017 daarom gegrond.

4.21.

De kamer heeft niet kunnen vaststellen dat de notaris op de hoogte was van het bestaan en de inhoud van de door de gemachtigde van klagers verzonden brief van 22 november 2017 en het door hem verzonden e-mailbericht van 23 november 2017, voordat zij de akte van verjaring op 23 november 2017 passeerde. Klachtonderdeel 4 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 6 (communicatie)

4.22.

De notaris heeft op 24 november 2017 per e-mail gereageerd op zowel de brief van 22 november 2017 als het e-mailbericht van 23 november 2017 van de gemachtigde van klagers. Bij eerstgenoemd e-mailbericht heeft de notaris laten weten dat de brief van 22 november 2017 en de e-mail van 23 november 2017 van de gemachtigde van klagers naar haar beroepsaansprakelijkheidsverzekering zijn gestuurd en dat de gemachtigde nader zal worden geïnformeerd zodra dit mogelijk is. Hierna heeft de notaris niets meer van zich laten horen. Ook op de brieven van 19 december 2017 en 17 januari 2018 van de gemachtigde van klagers reageert de notaris niet. Pas bij e-mailbericht van 7 februari 2018 komt er een antwoord van de verzekeringstussenpersoon van de notaris. De kamer stelt voorop dat het de notaris vrijstaat de beantwoording van de verzoeken van (de gemachtigde van) klagers in deze kwestie over te laten aan haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar dan wel verzekeringstussenpersoon.

Dit aspect van het klachtonderdeel acht de kamer daarom ongegrond.

Echter, wanneer de notaris daartoe overgaat, ligt het op de weg van de notaris aan (de gemachtigde van) klagers de contactgegevens te verstrekken van haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar/verzekeringstussenpersoon, zodat bekend is tot wie men zich in deze kwestie kan wenden. Door (de gemachtigde van) klagers in de periode 24 november 2017 tot 7 februari 2018 in het ongewisse te laten door niet inhoudelijk op verzoeken van (de gemachtigde van) klagers te reageren en niet te verwijzen naar haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar/verzekeringstussenpersoon onder vermelding van de contactgegevens van deze verzekeraar/verzekeringstussenpersoon, handelt de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Klachtonderdeel 6 zal in zoverre gegrond worden verklaard.

Maatregel

4.23.

Aangezien de klacht van klagers gegrond zal worden verklaard voor zover deze betrekking heeft op de klachtonderdelen 1, 2, 3, 5 en (deels) 6 en sprake is van het schenden van kernwaarden in het notariaat als onderzoeksplicht, zorgplicht en

informatieplicht, ziet de kamer aanleiding om een maatregel op te leggen. Gelet op de aard en de ernst van de onzorgvuldigheid en het feit dat de notaris een eerder door haar verricht gebrekkig (titel)onderzoek op dezelfde wijze heeft voortgezet en verergerd, acht de kamer de maatregel van berisping passend en geboden.

Kostenveroordeling

4.24.

Omdat de klacht grotendeels gegrond wordt verklaard, moet de notaris op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klagers betaalde griffierecht van € 50,00 aan hen vergoeden.

4.25.

De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder a Wna en de Tijdelijke richtlijn kostenveroordelingen kamers voor het notariaat, te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klagers in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;
- de kosten van klagers in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, vastgesteld op een punt voor het indienen van de klacht en een punt voor het bijwonen van de zitting, waarbij de kamer de waarde per punt vaststelt op € 500,00, dus in totaal € 1.000,00.

De notaris moet deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers vergoeden. Klagers dienen daarvoor tijdig een rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.26.

Gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder b Wna en de genoemde Tijdelijke richtlijn ziet de kamer verder aanleiding om de notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 3.500,00. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De notaris zal hiervoor een nota ontvangen van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) in Utrecht.

5. De beslissing

De kamer:

5.1.

verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze ziet op het verzoek om het ongedaan maken van nalatigheden en het herstel van door de notaris en de oud-notaris gemaakte fouten;

5.2.

verklaart de klacht ongegrond voor zover deze betrekking heeft op klachtonderdeel 4 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.);

5.3.

verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op de klachtonderdelen 1, 2, 3 en 5 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.);

5.4.

verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op het door de notaris niet inhoudelijk op verzoeken van (de gemachtigde van) klagers reageren en op het door de notaris niet verwijzen naar haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar/verzekeringstussenpersoon onder vermelding van de contactgegevens van deze verzekeraar/verzekeringstussenpersoon;

5.5.

verklaart klachtonderdeel 6 voor het overige ongegrond;

5.6.

legt aan de notaris de maatregel van berisping op;

5.7.

veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van een bedrag van:

- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;

- € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klagers;
 - € 1.000,00 in verband met de genoemde kosten van rechtsbijstand van klagers,
- en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.25. is omschreven;

5.8.

veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 3.500,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.26. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. S.J.H. Hagemann-Rietbroek, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 19 augustus 2019 door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.