

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2016/04
Datum: 16 februari 2017

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
procederend in persoon,

tegen

[Rentmeester],
verbonden aan [rentmeesterskantoor],
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: de rentmeester,
procederend in persoon.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 13 september 2016 en de aanvullende bijlage, toegezonden per e-mailbericht van 25 september 2016;
- het verweerschrift van de rentmeester van 26 oktober 2016;
- het e-mailbericht van 9 november 2016 van klager met de aanvullende stukken.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 2 december 2016. Beide partijen zijn verschenen en hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

Op grond van de stukken en de verklaringen van klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.1. De ouders van klager waren/zijn woonachtig op het adres [straat] te [plaats]. Zij hebben dit perceel en de woning verworven op 18 april 1995. De vader van klager is op 14 juli 2015 overleden.

2.2. Het perceel [X], sectie [letter], nummer [nummer] met een oppervlakte van 0.31.40 hectare (hierna: het perceel), gelegen in de uiterwaarden aan de [straat] te [plaats] en aan de oostzijde grenzend aan het perceel van de ouders van klager, was tot 1 november 2013 door middel van reguliere pacht in gebruik bij een agrariër. Na de beëindiging van de pacht hebben enkele direct omwonenden hun interesse kenbaar gemaakt voor verwerving van het vrijgekomen perceel.

2.3. De eigenares van het perceel, het bestuur van de parochie [A], voor wie de rentmeester optreedt, heeft na op 22 mei 2014 verkregen toestemming van het aartsbisdom [B] de rentmeester opgedragen tot verkoop over te gaan.

2.4. Om tot verkoop aan de vijf belangstellenden te kunnen overgaan, moest het perceel worden gesplitst in vijf nieuwe percelen. Na kadastrale splitsing van het perceel heeft de notariële overdracht van de percelen plaatsgevonden. Het meest oostelijk gelegen perceel, grenzend aan dat van de ouders van klager, is overgedragen aan de heer [C] (hierna: [C]), wonende op de [straat] te [plaats].

2.5. Een strook van naar schatting 100 m² van het aan de heer [C] verkochte perceel is in gebruik bij de aanliggende grondeigenaar, de familie [B]. Dit perceel staat kadastraal bekend als [X], sectie [letter], nummer [nummer], met een totale oppervlakte van 0.07.50 hectare. Op het perceel staan een houtwal en een kleine houten schuur.

2.6. Op 14 juli 2015 heeft het kadaster de kadastrale grens in het veld uitgezet.

2.7. De rentmeester heeft bij brief van 13 januari 2015 de familie [B] verzocht de strook in kwestie te ontruimen. De familie [B] heeft aan dit verzoek geen gevolg gegeven.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat de grond die door tussenkomst van de rentmeester aan [C] is verkocht, reeds door verjaring toebehoort aan zijn ouders, thans zijn moeder. De rentmeester had op verschillende momenten onderzoek kunnen en moeten doen, waardoor hij geconstateerd zou kunnen hebben dat de betrokken grond aan de ouders van klager toebehoort. De rentmeester heeft dat nagelaten en heeft ervoor gezorgd dat thans een discussie omtrent de grond is ontstaan tussen [C] en de moeder van klager, terwijl de discussie gevoerd zou moeten worden tussen [C] en de rentmeester. Het is aan [C] om een gerechtelijke procedure aanhangig te maken.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat de grond eigendom was van de Rooms-Katholieke kerk. Vijf omwonenden hebben laten weten interesse te hebben in verwerving van de grond. Vooraf is door het kadaster aangegeven van bovenaf de dijk waar de nieuwe grenzen zouden beginnen. Daarna zijn de koopovereenkomsten gesloten. Vervolgens heeft [C] zich bij de rentmeester gemeld, omdat hij te weinig meters geleverd heeft gekregen. Het kadaster heeft nogmaals gemeten en een lijn uitgezet. [C] heeft de rentmeester verzocht een brief te sturen aan de ouders van klager ter ontruiming van het door hen in gebruik genomen perceel. De rentmeester heeft [C] bijgestaan. Thans dient het geschil te worden opgelost tussen [C] en de ouders van [klager]. De rentmeester staat daarbuiten.

4. De beoordeling

4.1. De klacht richt zich tegen een rentmeester NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

4.2. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan de opdrachtgever van een rentmeester of degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester.

Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht omdat hij – als adviseur van zijn moeder – voldoende heeft aangevoerd over het directe belang waarin zijn moeder getroffen is.

4.3. Voor zover klager heeft verzocht om de rentmeester te bevelen de door hem gemaakte fout te herstellen en de moeder van klager schadeloos te stellen voor de door haar gemaakte kosten en geleden schade, geldt dat de Rentmeesterskamer daartoe geen bevoegdheid heeft, aangezien zij ingevolge haar reglement slechts over het daarin genoemde sanctie-arsenaal kan beschikken.

4.4. Het handelen van een rentmeester wordt getoetst aan de gedragscode van de NVR. Artikel 1 van de gedragscode bepaalt dat de rentmeester zijn werkzaamheden te goeder trouw, zorgvuldig en integer verricht, op een zodanige wijze dat de goede naam en de reputatie van de rentmeester als deskundige daardoor wordt bevestigd. De Rentmeesterskamer toetst het gedrag en de handelwijze van de rentmeester en beoordeelt de wijze waarop de rentmeester invulling geeft aan zijn opdracht en of hij in die hoedanigheid de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad.

4.5. De Rentmeesterkamer stelt voorop dat de eigendomsvraag van een perceel wordt geregeerd door het Burgerlijk Wetboek en niet door het kadaster. Het kadaster registreert weliswaar hoe de erfgrenzen lopen, maar dat laat onverlet dat de geldende juridische situatie kan afwijken van de kadastrale grens, omdat in de loop der tijd veranderingen in het eigendomsrecht kunnen hebben plaatsgevonden, bijvoorbeeld door verjaring. Of in de onderhavige situatie sprake is van verjaring, kan door de Rentmeesterkamer niet worden vastgesteld. Dat oordeel is voorbehouden aan de burgerlijke rechter. De rentmeester heeft gelijk waar hij stelt dat hij buiten die inhoudelijke rechtsstrijd staat, maar in deze klachtprocedure gaat het daar niet om. In deze klachtprocedure gaat het om de vraag of de rentmeester zijn opdracht naar behoren heeft uitgevoerd.

4.6. Vaststaat dat de rentmeester zich er bij de verdeling en de latere verkoop van het perceel geen rekenschap van heeft gegeven dat de feitelijke erfgrens afwijkt van de kadastrale grens. Op de kadastrale kaart is in de grenslijn een inspringing zichtbaar, terwijl – in het veld vanaf de dijk gezien – de grenslijn rechtuit naar de rivier loopt. Dit verschil had voor de rentmeester aanleiding kunnen en moeten zijn om de juistheid van de feitelijke grens of de geldigheid van de kadastrale grens nader te onderzoeken. De rentmeester had in deze bijzondere situatie, waarin de feitelijke grens en de kadastrale grens in voldoende mate zichtbaar niet overeenstemden, zich ervan moeten vergewissen hoe de juridische grenzen van het te verkopen perceel liepen, bij voorbeeld door te onderzoeken hoe lang het verschil tussen kadastrale grens en feitelijke grens al bestond. Dat mag in dit geval van de rentmeester worden gevraagd, nu het om een relatief klein perceel gaat, waar het benoemde verschil aanstonds een naar verhouding vrij groot gevolg heeft.

4.7. Na de levering van een deel van het perceel aan [C] heeft de rentmeester zich geconfronteerd gezien met de stelling van [C] dat hij minder meters geleverd heeft gekregen dan hij gekocht heeft. De rentmeester heeft daarop actie ondernomen door – op zijn eigen kosten – de grens zichtbaar te laten maken door het kadaster en de ouders van klager te benaderen ter ontruiming van het perceelsgedeelte dat zij in gebruik hadden.

4.8. Het ligt op de weg van de rentmeester om, wanneer hij geconfronteerd wordt met een serieus verweer, daarop adequaat te reageren. Het gemotiveerde verweer van klager – dat zijn ouders de strook grond reeds door verjaring in eigendom hebben verkregen – is dermate serieus dat de rentmeester niet kon volstaan met een aanmaning om de strook grond te ontruimen. Het verweer van klager dat sprake is van verjaring is – zoals uit de overgelegde stukken blijkt – niet kansloos, zodat de rentmeester dit niet zomaar naast zich neer mocht leggen. De rentmeester heeft nagelaten te reageren op het verweer van klager. Pas in deze klachtprocedure komt hij met een inhoudelijke reactie op dit verjaringsverweer. Dat kan de rentmeester worden aangerekend.

4.9. De rentmeester heeft aldus een perceel grond verkocht dat wellicht – indien het beroep van klager op verjaring slaagt – niet verkoopbaar, althans door de verkoper niet leverbaar (meer) was. Hij heeft hier niet de zorgvuldigheid betracht die hij op grond van de gedragscode in acht moest nemen. Nadien heeft de rentmeester niet gereageerd op het verweer van klager, maar heeft hij de bezitter (de ouders van klager) gesommeerd om het perceel te ontruimen. De Rentmeesterskamer acht deze gedragslijn van de rentmeester niet behoorlijk. Het is aan [C] (en niet aan de moeder van klager) om een gerechtelijke procedure aanhangig te maken, indien hij, [C], van mening is dat de moeder van klager ten onrechte gebruik maakt van het litigieuze perceel. De rentmeester heeft met zijn handelwijze partijen (de ouders/moeder van klager en [C]) tegenover elkaar gezet, terwijl de ouders van klager niet in een dergelijk situatie behoeften te geraken, indien de rentmeester vooraf meer zorgvuldigheid had betracht. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat hier sprake is van klachtwaardig handelen.

4.10. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de klacht gegrond moet worden verklaard. De Rentmeesterskamer zal geen maatregel opleggen, aangezien de ernst van het klachtwaardig handelen in het licht van alle omstandigheden van het geval daartoe geen aanleiding geeft.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- 5.1. verklaart de klachten gegrond;
- 5.2. bepaalt dat geen maatregel zal worden opgelegd.

Aldus uitgesproken op 16 februari 2017 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen en jhr mr. F.F.C.M. van Rijckevorsel, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. J.A.O.M. van Aerde