



> Postbus 9046, 7300 GH Apeldoorn

AAN

KOPIE AAN

Inleiding

Deze notitie schetst in het kort de wijze waarop wijziging van perceelsgrenzen kan plaatsvinden. Verder is summier het oude en vigerende beleid beschreven in geval van afwijking van de grootte van een perceel bij de vorming van percelen en wordt ten slotte een globaal overzicht gegeven van de juridische en administratieve mogelijkheden die bestaan om de begrenzingen van een perceel te wijzigen in geval een perceel reeds is gevormd en de rechthebbende(n) op een later moment aangeeft (aangeven) dat de ligging van de perceelsgrenzen niet conform de bedoeling van partijen is dan wel vanwege de wens van partijen (thans) een andere oppervlakte van het gevormde perceel te realiseren of anderszins een wijziging door te voeren.

Perceelsvorming

Wanneer een gedeelte van een kadastraal perceel is verkocht en geleverd, zal een landmeter van het Kadaster de partijen in het terrein uitnodigen om aan hem de nieuwe perceelsgrenzen aan te wijzen. Partijen bepalen dus gezamenlijk de ligging van de nieuwe grenzen. De perceelsgrenzen worden alleen gevormd wanneer partijen het eens zijn en dezelfde grens aanwijzen. Bij het proces van aanwijs aan de landmeter kunnen partijen een gevolmachtigde namens hen de grenzen aan de landmeter aanwijzen.

Op basis van deze aanwijs volgt een meting. Na verwerking van deze meetgegevens wordt een vastgestelde grootte opgenomen in de basisregistratie kadaster (BRK). De in de BRK vermelde grootte van het perceel is hierbij niet meer dan een afgeleide. Immers, artikel 7:17 lid 6 BW bepaalt dat bij de koop van een onroerende zaak de vermelding van de oppervlakte wordt vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te antwoorden.

Afwijking van de grootte zoals in de akte vermeld

Wanneer er grote verschillen worden geconstateerd tussen de grootte van het perceel op basis van hetgeen partijen aan de landmeter hebben aangewezen en de in de akte vermelde grootte, zal het

Kadaster op basis van het huidig beleid de notaris verzoeken een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheid de akte te herstellen.

In het verleden was het beleid om aan de civiel-juridische werkelijkheid vast te houden, nu de grootte in de akte vermeld slechts wordt vermoed als aanduiding bedoeld te zijn. Om die reden werden er geen aanvullende vragen gesteld bij verschillen tussen de kadastrale grootte en de in de akte vermelde oppervlakte. Niettemin bestond (en bestaat nog altijd) de mogelijkheid voor belanghebbenden om bezwaar te maken tegen de kadastrale vastlegging van het grensverloop.

Ondanks de wettelijke regeling van artikel 7:17 lid 6 BW en het juridisch ondergeschikte belang van de oppervlakte heeft het Kadaster ervaren dat aan de Basisregistratie Kadaster (BRK) in een toenemende mate betekenis wordt toegekend. Steeds meer partijen en zeker overheidspartijen vertrouwen in het reguliere maatschappelijke verkeer op de inhoud van de BRK.

Waar de BRK van oorsprong slechts een functie vervulde als index, als een zoekingang, op de openbare registers, zien we dat steeds meer partijen de informatie in de BRK volledig aannemen. Vanwege deze toenemende betekenis, heeft het Kadaster enige jaren geleden een aantal maatregelen genomen om de nauwkeurigheid van de informatie verder te bevorderen en daarmee te anticiperen op deze maatschappelijke ontwikkelingen. Onderdeel van het vigerend beleid is dat geen perceelsvorming plaatsvindt bij een aanzienlijke afwijking tussen de op grond van de aanwijzing van het grensverloop berekende oppervlakte en de grootte als vermeld in de akte van levering.

(Juridische) Mogelijkheden tot wijziging perceelsgrenzen

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen belanghebbenden (verzoeken) de perceelsgrenzen (te) wijzigen. Hieronder worden de diverse juridische en administratieve mogelijkheden geschetst.

Bezwaar tegen grensverloop

Het Kadaster legt de kadastrale grenzen vast op basis van de verkregen informatie, waaronder begrepen de aanwijzing door belanghebbenden. Van deze perceelsvorming ontvangen de belanghebbenden vervolgens een kennisgeving. Tegen dit besluit kan bezwaar worden ingediend. Het maken van bezwaar dient te geschieden binnen een periode van zes weken nadat de kennisgeving is ontvangen. Wanneer van deze mogelijkheid geen of niet tijdig gebruik is gemaakt, is de perceelsvorming definitief en staan de kadastrale grenzen vast.

Verzoek tot herstel

Wanneer het Kadaster een kennelijke fout heeft gemaakt bij het perceelsvormingsproces kan een belanghebbende een verzoek tot herstel (artikel 7t Kadasterwet) indienen. Dit verzoek wordt afgewezen indien het proces van perceelsvorming in overeenstemming is met de aanwys van partijen, (de inhoud van de akte) en het op het moment van de perceelsvorming vigerend beleid.

Wanneer blijkt dat de perceelsvorming niet heeft plaatsgevonden op een wijze zoals partijen dit (thans) voorstaan of voorstonden, kan wijziging van het verloop van de perceelsgrenzen uitsluitend plaatsvinden door de inschrijving van een notariële akte of een rechterlijke uitspraak. De notaris kan de belanghebbenden hierbij van advies dienen. Mogelijkerwijs kan gebruik worden gemaakt van de volgende rechtsfiguren.

Dwaling bij grensaanwys

Van dwaling bij grensaanwys kan sprake zijn wanneer partijen zich bij het aanwijzen van de grenzen aan de landmeter hebben vergist. Om een beroep te kunnen doen op dwaling, dienen alle betrokkenen, mits die nog dezelfde zijn als bij de oorspronkelijke aanwys, mee te werken.

Alle betrokkenen dienen in de notariële akte te verklaren dat zij hebben gedwaald ten aanzien van de juiste ligging van de grens en dientengevolge een andere grens hebben aangewezen. De notaris dient in de akte te verklaren dat haar of hem de dwaling voldoende betrouwbaar is aangetoond.

Afhankelijk van de omstandigheden van de situatie ter plaatse en de omstandigheden van het geval zal van dwaling niet snel sprake zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de perceelsgrenzen (reeds enige jaren) zichtbaar zijn afgebakend in het terrein; een geslaagd beroep op dwaling ten aanzien van de juiste ligging van de perceelsgrenzen lijkt dan niet of minder snel aannemelijk.

Vaststellingsovereenkomst

Bij een vaststellingsovereenkomst binden partijen, ter beëindiging of voorkoming van onzekerheid of een geschil over wat tussen hen rechtens geldt, bijvoorbeeld het verloop van de juridische grens tussen 2 percelen, zich tegenover elkaar aan een vaststelling daarvan (artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek). Wanneer de perceelsgrens waarvan het verloop in juridische zin anders dient te liggen is gesitueerd tussen twee percelen die in één hand zijn, kan dit instrument (om die reden) niet worden gebruikt. Bij de vaststellingsovereenkomst dienen twee (of meer) partijen betrokken te zijn die de – of een mogelijke – onzekerheid wensen te beëindigen of te voorkomen.

Rectificatie van de akte van levering

Wanneer de inhoud van de overeenkomst tussen partijen niet conform hetgeen partijen hebben beoogd is vastgelegd in de akte van levering, kan de notaris door partijen worden verzocht de akte te rectificeren. De in de akte genoemde partijen dienen het over het te rectificeren gegeven eens te zijn. Daarnaast dient de notaris overtuigd te zijn van een ambtsfout of misslag van haar of zijn hand.

DATUM
Interne notitie
13 mei 2020

ONDERWERP
Perceelsvorming
13 mei 2020

BAND
Perceelsvorming

CORSANUMMER

VAN
mr. [REDACTED]

BLAD
4 van 4

(Terug)levering

Wanneer geen van voormelde instrumenten kan worden gebruikt, bestaat wellicht de mogelijkheid om (een gedeelte van) het nieuw gevormde perceel terug te leveren. (Ook) In dit geval dienen de in de akte genoemde partijen (dan wel hun rechtsopvolgers) het eens te zijn over de nieuwe afspraken (verkoop, schenking, ruiling of enig andere titel) en deze gezamenlijk te willen vastleggen in een akte van levering. Alsdan zal de notaris een akte van levering opstellen. In geval van de (terug)levering een gedeelte van een bestaand perceel zal (wederom) perceelsvorming dienen plaats te vinden en zullen partijen het verloop van de grenzen dienen aan te wijzen aan de landmeter van het Kadaster. In zo een geval is het aan te bevelen het (terug) te leveren perceel voorafgaand aan de (terug)levering te splitsen in twee (of meer) nieuwe percelen.

Splitsing van percelen

In principe kunnen alle percelen in twee of meer nieuwe percelen worden gesplitst. De rechthebbenden van het bewuste te splitsen perceel geven hiertoe opdracht tot splitsing van het perceel in twee (of meer) nieuwe kadastrale percelen. Zij zullen (wederom) het verloop van de grens aan de landmeter moeten aanwijzen. Vervolgens kan de eigenaar het perceel eenvoudig(er) verkopen, bezwaren met een hypotheek of bijvoorbeeld verzoeken om wijziging van de bestemming of anderszins.