

ECLI:NL:GHAMS:2022:3013

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	01-11-2022
Datum publicatie	08-11-2022
Zaaknummer	200.305.501/01 NOT
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Klacht tegen notaris. Speculatie warme grond. Grondhandel. Informatieplicht notaris. Zorgplicht notaris. Vervaltermijn artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt. Eenjaarstermijn artikel 99 lid 21 Wna. Klacht niet-ontvankelijk.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

beslissing

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht

zaaknummer : 200.305.501/01 NOT

nummer eerste aanleg : 702125/NT 21-30

beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van 1 november 2022

inzake

1 [appellante 1] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats 1] ,

2. [appellante 2] ,

wonend te [woonplaats] ,

appellanten,

gemachtigde: mr. B. van Mieghem, advocaat te Rotterdam,

tegen

mr. [geïntimeerde] ,

notaris te [vestigingsplaats 2] ,

geïntimeerde,

gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klagers, respectievelijk klaagster sub 1 en klager sub 2 enerzijds en de notaris anderzijds genoemd.

1 De zaak in het kort

Klaagster sub 1 heeft in de jaren 2011 en 2012 drie percelen landbouwgrond gekocht van een grondhandelaar. De notaris heeft destijds de leveringsakten opgesteld en gepasseerd. Klagers verwijten de notaris dat hij onvoldoende invulling heeft gegeven aan zijn zorg- en informatieplicht. De notaris heeft volgens klagers onvoldoende onderzocht of klagers het speculatieve karakter van de transacties en de daaruit voortvloeiende risico's voldoende overzagen. De kamer heeft geoordeeld dat de klacht te laat is ingediend.

2 Het geding in hoger beroep

2.1. Klagers hebben op 3 januari 2022 een beroepschrift met een productie bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam (hierna: de kamer) van 7 december 2021 (ECLI:NL:TNORAMS:2021:23).

2.2. De notaris heeft op 4 maart 2022 een verweerschrift met producties bij het hof ingediend.

2.3. Het hof heeft van de kamer de stukken van de eerste aanleg ontvangen.

2.4. De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 7 juli 2022.

Namens klaagster sub 1 is verschenen klager sub 2, vergezeld van hun gemachtigde. De notaris, vergezeld van zijn gemachtigde, is eveneens verschenen. Allen hebben het woord gevoerd; de gemachtigden aan de hand van aan het hof overgelegde pleitnotas.

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 komen de feiten neer op het volgende.

- 3.1. Klaagster sub 1 is de personal holding van klager sub 2. Klaagster sub 1 heeft in de jaren 2011 en 2012 percelen landbouwgrond gekocht van Geo Vastgoed B.V. / ARMA Projecten B.V. (hierna: ARMA). De notaris is niet betrokken geweest bij het opstellen van de koopovereenkomsten.
- 3.2. De notaris heeft de volgende akten van levering gepasseerd:
 - a. op 7 november 2011: een perceel te [plaats 1] , groot 5 are, voor 20.000;
 - b. op 3 februari 2012: twee percelen te [plaats 2] , elk groot 2,50 are, voor 12.500;
 - c. op 3 februari 2012: een perceel te [plaats 3] , groot 5 are, voor 11.250.
- 3.3. Steeds na de aankoop van de percelen en voorafgaand aan het passeren (met een concept van de akte) hebben klagers van een notarieel medewerker van het notariskantoor brieven ontvangen. In de eerste brief, met bevestiging van de ontvangst van de koopovereenkomst, werd klager sub 2 verzocht mee te delen of hij in persoon de akte zou komen tekenen of dat hij bij volmacht wilde tekenen. Ook is in die brief vermeld: *Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruikersmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging.*
In de tweede brief, met onder meer de conceptakte van levering als bijlage, is daaraan toegevoegd: *Bij een bestemmingswijziging is er voorts een contractuele aanbiedingsplicht in de akte opgenomen ten behoeve van {de in de desbetreffende brief genoemde vennootschap}. U bent als koper derhalve verplicht het bij deze gekochte perceel weer terug aan te bieden aan {de in de desbetreffende brief genoemde vennootschap}, of een door haar aan te wijzen derde na een bestemmingswijziging. In de koopovereenkomst is verder een clause opgenomen dat de door u gekochte grond pachtvrij is en dat u zelf verantwoordelijk bent voor het beheer van de grond, hetgeen betekent dat u zelf voor onderhoud en verpachting van de grond dient zorg te dragen. Tevens zij vermeld dat de aanbieder van de grond niet vergunningsplichtig is ingevolge de Wet Financieel Toezicht (Wft) en derhalve niet onder toezicht staat van de AFM. Verder wordt u tevens gewezen op de risico's van investeren in strategisch gelegen percelen grond met (vooralsnog) een agrarische bestemming. Ook wil ik u er nog nadrukkelijk op wijzen dat de door u voor de grond betaalde prijs, welke grond thans een agrarische bestemming heeft, een agrarische plusprijs betreft, welke koopprijs ruim boven de reële agrarische waarde van de grond ligt. Het zal u duidelijk zijn dat de verkoper of tussenpersoon geen garantie geeft op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst.(..)*

4

4. De klacht

De notaris heeft onvoldoende invulling gegeven aan zijn zorgplicht met betrekking tot de wilscontroleplicht en de informatieplicht. De taakopvatting van de notaris lijkt bij de onderhavige transacties beperkt te zijn gebleven tot de dingen op papier zetten. De akten zijn bij volmacht gepasseerd. De notaris kon en moest begrijpen dat hier geen sprake was van een grondaankoop zoals die voor particulieren gebruikelijk is,

maar van speculatieve transacties en risicovolle investeringen. Het had op de weg van de notaris gelegen om klager sub 2 (die hij niet kende en nimmer heeft ontmoet) in een persoonlijk gesprek te wijzen op de aan de aankopen verbonden juridische en financiële risico's en/of om de door hem opgemaakte notariële aktes niet te verlijden totdat hij zich er zelf van had vergewist dat (de vertegenwoordiger van) klagers zich van al deze risico's bewust waren.

5 Beoordeling

- 5.1. De kamer heeft in de bestreden beslissing de klacht van klagers tegen de notaris niet-ontvankelijk verklaard wegens het verstrijken van de (nadere) vervaltermijn van een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend zijn aan te merken (artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt (hierna: Wna), laatste zin).

Vervaltermijn

- 5.2. Ingevolge artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend binnen drie jaar na de dag waarop de tot klacht gerechtigde persoon kennis heeft genomen van het handelen of nalaten dat tot tuchtrechtelijke maatregelen jegens de notaris aanleiding kan geven. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaar na de dag waarop de klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard. Niet is vereist dat klager ook bekend is met de juridische of tuchtrechtelijke beoordeling van dat handelen of nalaten.

De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas later bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

Het motief voor het opnemen van de driejaarstermijn is in de wetsgeschiedenis als volgt verwoord:

Ook ik acht het gewenst dat de periode gedurende welke klachten tegen notarissen kunnen worden ingediend, beperkt wordt. De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij elke klager zelf de procedure zonder vormvoor-schriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. (Kamerstukken II, 1996-1997, 23 706, nr. 12, p. 46-47).

- 5.3. De klacht van klagers komt erop neer dat de notaris heeft nagelaten klagers behoorlijk voor te lichten en te waarschuwen. Zij hadden geen wetenschap over dat nalaten en konden dat ook niet hebben. Zij hadden geen reden te veronderstellen dat er iets mis zou zijn met de kavels of met de diensten van de notaris. Er was namelijk voorspeld dat er de eerste jaren niets met de grond zou gebeuren, waardoor zij stil hebben gezeten. Bovendien zouden de fouten van de notaris ook niet ontdekt kunnen worden door bijvoorbeeld de akte nogmaals te lezen, aldus klagers.

Het verwijt van klagers heeft betrekking op het nalaten van adequate voorlichting en waarschuwing bij de akten van respectievelijk 7 november 2011 en 3 februari 2012. Klagers hebben dus op die data kennisgenomen althans redelijkerwijs kennis kunnen nemen van hetgeen zij de notaris nu verwijten.

Klagers hebben immers toen kennisgenomen, althans redelijkerwijs kennis kunnen nemen van de in de correspondentie en de in de akten opgenomen volgens klagers gebrekkige voorlichting over en waarschuwing voor aan grondspeculatie verbonden risico's. Dat volgens klagers zij zich niet hebben gerealiseerd dat de notaris op die data zijn zorg-, wilscontrole- en/of informatieplicht niet is nagekomen, is niet van belang. Zoals hiervoor is overwogen is voor het gaan lopen van de

vervaltermijn van drie jaar niet vereist dat klagers ook bekend zijn met de juridische of tuchtrechtelijke beoordeling van dat handelen of nalaten. Nu de driejaarstermijn laatstelijk is geëindigd op 4 februari 2015 is het hof van oordeel dat de in mei 2021 ingediende klacht te laat is ingediend, wat in beginsel leidt tot niet-ontvankelijkverklaring van de klacht (vgl. gerechtshof Amsterdam 14 december 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:3957).

5.4. Klagers betogen dat als gevolg van recente publicaties in de landelijke media, meer in het bijzonder een artikel in het Financieele Dagblad (hierna: FD) van 8 februari 2021 getiteld *Notarissen voor rechter om rol bij grondhandel*, hen op dat moment pas de gevolgen van het (veronderstelde) nalaten zijn gebleken. Het hof begrijpt dit betoog zo dat pas na deze publicaties tot klagers doordrong dat mogelijk nimmer een bestemmingswijziging zou plaatsvinden en dat de daarmee gepaard gaande stijging van de grondprijs illusoir was geworden. Dit betoog, waarbij klagers het oog hebben op de nadere vervaltermijn van een jaar als bedoeld in artikel 99 lid 21 Wna, kan hen niet baten. Klagers waren ten tijde van de eerste leveringsakte (7 november 2011) al ervan op de hoogte dat zij van verkoper een perceel grond geleverd hadden gekregen zonder enige garantie op een bestemmingswijziging. De notaris heeft klagers op dat moment zo blijkt uit de onder 3.3 genoemde brieven erop gewezen a) dat het perceel grond een agrarische bestemming had, b) dat een verandering van gebruikersmogelijkheden alleen mogelijk is na een bestemmingswijziging en c) dat verkoper iedere garantie op een bestemmingswijziging had uitgesloten. In de akten van levering, die voorafgaand aan het passeren aan klagers zijn toegezonden, stonden de percelen omschreven als grasland. Direct daarna stond onder andere het volgende vermeld: *Verkoper geeft geen enkele garantie of zelfs indicatie, dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging*. Deze omstandigheden en de daaraan verbonden gevolgen zijn dus niet pas na het verstrijken van de driejaarstermijn bij klagers bekend geworden, zodat niet is komen vast te staan dat er sprake is van gevolgen van enig nalaten van de notaris die pas na afloop van die termijn redelijkerwijs bekend zijn geworden bij klagers. Daarmee is niet voldaan aan de voorwaarde voor het achterwege blijven van de niet-ontvankelijkverklaring als gevolg van de éénjaarstermijn. Klagers hebben besloten om niet op de uitnodiging van de notaris in te gaan om zelf, vertegenwoordigd door klager sub 2, de akte(n) op het kantoor van de notaris te komen tekenen en kennelijk genoegen genomen met de door hen door de notaris verstrekte schriftelijke toelichting. Dit komt voor hun rekening en risico. Er is dus geen reden de beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring achterwege te laten op grond van de nadere vervaltermijn van een jaar.

5.5. Uit het voorgaande volgt dat de klacht te laat is ingediend en dat de klacht daarom niet-ontvankelijk is.

5.6. Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet van belang is voor de beslissing in deze zaak.

5.7. Het hiervoor overwogene leidt tot de volgende beslissing.

6 Beslissing

Het hof:

- bevestigt de bestreden beslissing.

Deze beslissing is gegeven door mrs. C.H.M. van Altena, J.W.M. Tromp en S.V. Viveen en in het openbaar uitgesproken op 1 november 2022 door de rolraadsheer.