

ECLI:NL:GHSHE:2023:2754

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	29-08-2023
Datum publicatie	18-09-2023
Zaaknummer	200.314.766_01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBLIM:2022:4141
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Zorgplicht notaris. Had de notaris onderzoek moeten doen naar de prijsverschillen tussen percelen grond in een bepaald project en zijn medewerking moeten weigeren?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Team Handelsrecht

zaaknummer 200.314.766/01

arrest van 29 augustus 2023

in de zaak van

[appellant] ,
wonende te [woonplaats] ,
appellant,
hierna aan te duiden als [appellant] ,
advocaat: mr. P.W.A.M. van Roy te Beek (Limburg),

tegen

1. **[X] B.V.**,
gevestigd te [vestigingsplaats] ,
2. **[geïntimeerde 2]** ,
wonende te [woonplaats] ,

geïntimeerden,
hierna aan te duiden als [X] B.V. en de [geïntimeerde 2] en gezamenlijk als [geïntimeerden] ,
advocaat: mr. L.C. Dufour te Amsterdam,

op het bij exploit van dagvaarding van 11 augustus 2022 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 25 mei 2022, door de rechtbank Limburg, zittingsplaats Maastricht, gewezen tussen [appellant] als eiser en [X] B.V. en de [geïntimeerde 2] als gedaagden.

1. Het geding in eerste aanleg (zaak-/rolnummer C/03/296952 / HA ZA 21-496)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2 Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep met producties;
- de memorie van grieven met producties;
- de memorie van antwoord met producties;
- de akte van [appellant] met productie;
- de antwoordakte van [geïntimeerden]

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3 De beoordeling

Kern van de zaak

- 3.1. [appellant] heeft een perceel grond gekocht met een daarop te bouwen woning. Volgens [appellant] heeft hij, in vergelijking met de andere kopers in hetzelfde project, teveel betaald voor de grond. Het gaat in deze zaak om de vraag of de [geïntimeerde 2] bij de levering van de grond zorgvuldig heeft gehandeld. Volgens [appellant] had de [geïntimeerde 2] onderzoek moeten doen naar de prijsverschillen en zijn medewerking aan de levering moeten weigeren, en is hij aansprakelijk jegens [appellant] nu hij dit niet heeft gedaan.

De feiten

- 3.2. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

- i. [appellant] heeft op 5 augustus 2016 een perceel grond met een daarop te bouwen woning gekocht van [de B.V.] (hierna: de aannemer) voor een koopprijs van € 241.438,90. Volgens de koop-/aannemingsovereenkomst bedraagt de koopprijs van de grond € 75.000,- en de prijs van de te bouwen woning met garage € 166.438,90.

De leveringsakte voor het perceel grond, groot circa 262 m², dateert van 19 september 2016 en is opgemaakt door de [geïntimeerde 2]. [appellant] heeft voor de levering een volmacht getekend. Voorafgaand aan de levering heeft een medewerker van de [geïntimeerde 2] op 13 september 2016 de concept-leveringsakte per e-mail aan [appellant] gestuurd. Enkele dagen later, op 17 september 2016, heeft deze medewerker de laatste versie van de concept-leveringsakte gestuurd waarin de kadastrale gegevens zijn gecompliceerd en aangevuld.

De woning van [appellant] maakte onderdeel uit van het project [het project] van vijf kavels met daarop te bouwen woningen. Vier van de kavels (kavels 1, 3, 4 en 5) zijn door de aannemer aangeboden. De oppervlaktes en vraagprijzen van de kavels met daarop te bouwen woningen bedroegen:

kavel 1: 262 m², vraagprijs € 249.000,- (kavel van [appellant]);

kavel 3: 257 m², vraagprijs € 244.000,-;

kavel 4: 395 m², vraagprijs € 265.000,-;

kavel 5: 260 m², vraagprijs € 270.000,-.

De kopers van de kavels hebben blijkens de door [appellant] overgelegde leveringsaktes de volgende prijzen voor de grond betaald:

kavel 1: € 75.000,-;

kavel 3: € 52.500,-;

kavel 4: € 80.000,-;

kavel 5: € 52.500,-.

[appellant] heeft in december 2019 een klacht ingediend tegen de [geïntimeerde 2] bij de Kamer voor het Notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch onder meer omdat hij vond dat de [geïntimeerde 2] hem erop had moeten wijzen dat hij in verhouding meer voor de kavel betaalde dan de andere kopers. Die klacht is op 22 juli 2020 niet-ontvankelijk verklaard door de Kamer voor het Notariaat omdat deze niet binnen de vervaltermijn van drie jaar was ingediend.

[appellant] heeft de [geïntimeerde 2] bij brief van 15 mei 2020 aansprakelijk gesteld omdat hij van mening is dat de [geïntimeerde 2] onzorgvuldig heeft gehandeld.

Bij brief van 29 mei 2020 heeft de [geïntimeerde 2] aansprakelijkheid afgewezen.

[appellant] heeft een verzoek tot het houden van een voorlopig getuigenverhoor ingediend dat bij beschikking van de rechtbank Limburg van 1 juli 2021 is afgewezen.

De procedure bij de rechtbank

3.3.1. In de procedure bij de rechtbank vorderde [appellant] een verklaring voor recht dat [geïntimeerden] hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het ernstig en verwijtbaar tekortschieten in hun verplichtingen jegens [appellant] , waarbij de totale schade nader op te maken is bij staat, met hoofdelijke veroordeling van [geïntimeerden] in de proceskosten.

3.3.2. [geïntimeerden] hebben gemotiveerd verweer gevoerd. Dit verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

3.3.3. De rechtbank heeft de vordering van [appellant] afgewezen en [appellant] veroordeeld in de proceskosten.

De procedure in hoger beroep

3.4.1. [appellant] heeft in hoger beroep drie grieven aangevoerd en geconcludeerd tot vernietiging van het bestreden vonnis van de rechtbank en het alsnog toewijzen van zijn vordering.

3.4.2. [geïntimeerden] hebben ook in hoger beroep gemotiveerd verweer gevoerd. Dit verweer zal in het navolgende aan de orde komen.

3.4.3. Het hof zal de grieven gezamenlijk behandelen.

Schending van de notariële zorgplicht?

- 3.5.1. Het hof stelt voorop dat de [geïntimeerde 2] die de opdracht krijgt om ter uitvoering van een koopovereenkomst een akte van levering van een registergoed te verlijden, verplicht is die opdracht uit te voeren, ook als hij niet betrokken is geweest bij de totstandkoming van die koopovereenkomst (artikel 21 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna)). Het is niet aan de [geïntimeerde 2] om te beoordelen of een rechtshandeling of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst verstandig is of om daarover te adviseren. Zijn er ten aanzien van de koopovereenkomst aanwijzingen voor het bestaan van wilsgebreken of het ontbreken van de wil bij de verkoper of de koper, dan zal de [geïntimeerde 2] dat nader moeten onderzoeken en zo nodig het verlijden van de akte van levering moeten opschorten of weigeren (artikel 21 lid 2 Wna). Hierbij is de [geïntimeerde 2] gebonden aan zijn zorgplicht. De zorgplicht van een [geïntimeerde 2] vindt zijn wettelijke grondslag in artikel 17 Wna, waarin onder meer is bepaald dat de [geïntimeerde 2] bij de uitoefening van zijn ambt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moet behartigen. Een [geïntimeerde 2] dient als beroepsbeoefenaar de zorgvuldigheid te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht (zie bv. Hoge Raad 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:288). Uit deze notariële zorgplicht vloeien concrete zorgverplichtingen voort, zoals de plicht tot wilscontrole, de plicht tot het verstrekken van informatie over de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de in een (notariële) akte opgenomen rechtshandelingen en, afhankelijk van de relevante omstandigheden van het geval, een bijzondere waarschuwplicht voor specifieke aan die rechtshandelingen verbonden (financiële) risico's. De informatieplicht van de [geïntimeerde 2] is wettelijk vastgelegd in artikel 43 lid 1 Wna, waarin onder meer is bepaald dat de [geïntimeerde 2], voordat hij tot het verlijden van een akte overgaat, aan de verschijnende personen mededeling doet van de zakelijke inhoud daarvan en de comparanten zo nodig ook moet wijzen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.
- 3.5.2. Naar het oordeel van het hof heeft de [geïntimeerde 2] onder de gegeven omstandigheden voldaan aan zijn informatieplicht ter zake de inhoud van de leveringsakte. Tussen partijen staat immers vast dat het voor [appellant] op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst al duidelijk was welk stuk grond hij kocht en dat hij daarvoor € 75.000,- betaalde. De leveringsakte is hiermee in lijn. Een medewerker van de [geïntimeerde 2] heeft bovendien voorafgaand aan de levering de concept leveringsakte aan [appellant] gestuurd (zie rov. 3.2. onder ii hiervoor). De inhoud van de leveringsakte was [appellant] dus voorafgaand aan de levering bekend. Volgens [appellant] had de [geïntimeerde 2] desondanks extra controle moeten verrichten omdat [appellant] bij het passeren van de leveringsakte bij volmacht is verschenen. [appellant] laat echter na om toe te lichten waaruit die extra controle zou moeten bestaan. [appellant] stelt ook niet dat de [geïntimeerde 2] hem over de inhoud van de leveringsakte onvoldoende heeft geïnformeerd.
- 3.5.3. Tussen partijen staat vast dat de [geïntimeerde 2] betrokken is geweest bij de levering van de vier kavels en uit dien hoofde dus op de hoogte was van de koopprijzen van de kavels en prijs van de grond (zie rov 3.2. onder iii en iv hiervoor). Naar het oordeel van het hof rustte op de [geïntimeerde 2] onder de gegeven omstandigheden echter niet de verplichting om onderzoek te doen naar de verschillen tussen de grondprijzen en, gezien die verschillen, zijn medewerking te weigeren. Uitgangspunt is dat koper en verkoper zijn gebonden aan de koopovereenkomst en de overeengekomen grondprijs. Het is aan de koper en verkoper om een koopprijs overeen te komen. Hierbij speelt niet alleen de oppervlakte van de grond een rol, maar zijn ook andere factoren relevant, zoals de ligging van het perceel, het aantal gegadigden en/of andere bijzonderheden. Dat de ene koper in verhouding een hoger bedrag per vierkante meter betaalt dan een andere koper, betekent, mede gezien hetgeen hiervoor in rov. 3.5.1. is overwogen, dan ook niet dat de [geïntimeerde 2] onderzoek naar de

prijsverschillen moet verrichten en zijn medewerking aan de levering moet weigeren. Dit kan onder omstandigheden anders zijn, maar dergelijke omstandigheden zijn gesteld noch gebleken. Het enkele feit dat [appellant] € 22.500,- meer heeft betaald voor de grond dan de kopers van kavel 3 en 5 (van vergelijkbare grootte), is hiervoor gezien het voorgaande onvoldoende. De oppervlakte van een kavel is immers niet de enige factor die voor de bepaling van de prijs van de grond van belang is en is onvoldoende voor de [geïntimeerde 2] om te concluderen dat sprake is van een gebrek aan wilsovereenstemming of een wilsgebrek op grond waarvan hij zou moeten weigeren om zijn medewerking aan het verlijden van de leveringsakte te verlenen (artikel 21 Wna). Het hof acht hierbij nog van belang dat er tussen vraagprijs van het kavel van [appellant] inclusief de woning en de vraagprijs van kavel 3 inclusief de woning, geen noemenswaardig verschil bestaat. De vraagprijs van kavel 5 inclusief de woning is zelfs € 21.000,- hoger.

3.5.4. [appellant] heeft in dit verband verwezen naar een uitspraak van de kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam van 15 augustus 2019 (ECLI:NL:TNORAMS:2019:15) waarin werd geoordeeld dat een [geïntimeerde 2] had moeten onderzoeken om welke reden een woonhuis werd verkocht voor € 160.000,- terwijl de WOZ-waarde € 410.000,- bedroeg. Hetgeen door de kamer voor het notariaat is overwogen, leidt echter niet tot een ander oordeel. In die zaak stond immers vast dat de koopprijs minder dan de helft van de WOZ-waarde van het betreffende woonhuis bedroeg, terwijl in de onderhavige zaak geen objectieve gegevens voorhanden waren over de waarde van het door [appellant] gekochte perceel en de totale prijs voor het perceel inclusief de woning niet substantieel zin afweek van vergelijkbare percelen. Het enkele feit dat de grondprijs van een perceel van vergelijkbare omvang in het hetzelfde project aanzienlijk lager was, is, anders dan de WOZ-waarde, geen indicator voor onregelmatigheden en is, mede gezien de overige omstandigheden van het geval, geen reden voor de [geïntimeerde 2] om onderzoek naar de prijsbepaling te verrichten. Het hof verwijst naar hetgeen hiervoor in rov. 3.5.3. is overwogen.

3.5.5. Voor wat betreft de stelling van [appellant] dat de [geïntimeerde 2] hem had moeten informeren over de prijsverschillen, geldt bovendien dat de geheimhoudingsplicht van de [geïntimeerde 2] hieraan in de weg staat.

3.5.6. Voor wat betreft het verwijt dat de [geïntimeerde 2] [appellant] erop had moeten wijzen dat de aannemer het stuk grond naast het perceel van [appellant] zou verwerven, geldt dat, als de [geïntimeerde 2] hiervan al op de hoogte was, zijn geheimhoudingsplicht eraan in de weg zou staan dat hij deze informatie zou delen met [appellant]. Hierbij komt dat [appellant] zelf had kunnen onderzoeken wat de bestemming is van de naast zijn perceel gelegen gronden in verband met de door hem gewenste privacy van zijn perceel.

3.5.7. De stelling dat de grond die de aannemer heeft gekocht, is bekostigd met het bedrag dat [appellant] teveel heeft betaald en dat de [geïntimeerde 2] en de aannemer hierbij hebben samengespannen om [appellant] teveel te laten betalen, mist iedere onderbouwing. Het hof zal deze stelling dan ook passeren.

3.5.8. [appellant] heeft ter onderbouwing van zijn vordering nog gewezen op de verzwaarde motiveringsplicht van de [geïntimeerde 2].

De verzwaarde motiveringsplicht houdt in dat van de [geïntimeerde 2] kan worden verlangd dat hij voldoende feitelijke gegevens verstrekt ter motivering van zijn betwisting dat hij in zijn zorgvuldigheidsplicht is tekortgeschoten, teneinde degene die hem aanspreekt aanknopingspunten voor eventuele bewijslevering te verschaffen. Voor zover de [geïntimeerde 2] geen aantekeningen bijhoudt en bewaart van hetgeen hij in het kader van zijn voorlichtingsplicht met de betrokkene heeft besproken, kan dat ertoe leiden dat hij niet aan de zojuist genoemde motiveringsplicht kan voldoen, hetgeen dan voor zijn risico komt

(Hoge Raad 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:288).

Uit het voorgaande volgt echter dat er geen sprake is van een zorgvuldigheidsplicht die de [geïntimeerde 2] verplichtte tot het doen van nader onderzoek en / of het informeren van [appellant] over de prijsverschillen en de strook grond naast zijn perceel. Het hof komt dan ook niet toe aan de vraag of de [geïntimeerde 2] aan de door [appellant] gestelde zorgvuldigheidsplicht heeft voldaan, en dus ook niet aan de vraag de [geïntimeerde 2] aan zijn verzwaarde motiveringsplicht heeft voldaan. De [geïntimeerde 2] betwist overigens ook niet dat hij geen onderzoek heeft verricht en [appellant] niet heeft geïnformeerd over de prijsverschillen en de strook grond naast het perceel van [appellant] .

Slotsom

- 3.6. Uit het voorgaande volgt dat de grieven van [appellant] niet slagen. Het hof zal het bestreden vonnis dan ook bekrachtigen. [appellant] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep. Het hof begroot deze aan de zijde van [geïntimeerden] als volgt:

Griffierecht € 783,-

Advocaatkosten € 1.774,50 (1,5 punten x tarief II)

Totaal € 2.557,50

Volgens vaste rechtspraak levert een kostenveroordeling ook voor de nakosten een executoriale titel op. Een veroordeling tot betaling van de proceskosten en de wettelijke rente daarover – zoals [geïntimeerden] kennelijk bedoeld heeft te vorderen – omvat dus een veroordeling tot betaling van de nakosten en de wettelijke rente daarover, met dien verstande dat de wettelijke rente over de nakosten die zijn verbonden aan noodzakelijke betekening van de uitspraak, is verschuldigd vanaf veertien dagen na die betekening. Het hof zal de nakosten en de wettelijke rente daarover niet afzonderlijk in de proceskostenveroordeling vermelden.

4 De uitspraak

Het hof:

bekrachtigt het bestreden vonnis;

veroordeelt [appellant] in de proceskosten van het hoger beroep, en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van [geïntimeerden] op € 2.557,50, en bepaalt dat dit bedrag binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak moet zijn voldaan, bij gebreke waarvan dit bedrag wordt vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW daarover vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. S.C.H. Molin, N.W.M. van den Heuvel en M.H. Koster en is in het

openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 29 augustus 2023.

griffier rolraadsheer