

ECLI:NL:GHDHA:2020:2408

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	22-12-2020
Datum publicatie	29-12-2020
Zaaknummer	200.240.456-01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBDHA:2018:3540, (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	vervangende schadevergoeding; hoogte ervan; + diversen
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.240.456/01

Zaak- en rolnummer rechtbank : C/09/501160 / HA ZA 15-1359

Arrest van 22 december 2020

in de zaak van

[appellant],

wonende te [woonplaats],
appellant in het principaal appel,
verweerder in het incidenteel appel,
hierna te noemen: [appellant],
advocaat: mr. J.J. Dekker te Lisse,

tegen

1. [geïntimeerde 1],

hierna te noemen: [geïntimeerde 1],

wonende te [woonplaats],

2. [geïntimeerde 2], thans [geïntimeerde 2],

hierna te noemen: [geïntimeerde 2],

wonende te [woonplaats],

geïntimeerden in het principaal appel,

appellanten in het incidenteel appel,

hierna tezamen te noemen: [geïntimeerde 1] c.s. (mannelijk enkelvoud),

advocaat: mr. M.L. Ravensbergen-Brussee te Noordwijkerhout.

Het geding

Het hof heeft opnieuw kennisgenomen van de stukken van het geding, waaronder thans ook het tussenarrest van 7 juli 2020, waarbij de zaak naar de rol is verwezen voor uitlaten. Partijen hebben op de rol te kennen gegeven dat een regeling niet tot stand is gekomen. Hierna heeft het hof een meervoudige Mondelinge Behandeling gelast. Deze is gehouden op 12 november 2020. Hiervan is proces-verbaal opgemaakt. Vervolgens hebben partijen opnieuw arrest gevraagd.

Verdere beoordeling van het hoger beroep

1. Gelet op de eerdere tussenarresten in deze zaak, te weten die van 17 september 2019, 3 maart 2020 en 7 juli 2020, resteert als enig wezenlijke geschilpunt de kwestie van de (gebrekkige) sloot en de daarmee samenhangende vordering van [geïntimeerde 1] (primair, subsidiair en meer subsidiair) tot betaling door [appellant] van (in hoofdsom) een bedrag van 73.500, dan wel (meest subsidiair) tot nakoming.
2. In het tussenarrest van 7 juli 2020 heeft het hof te kennen gegeven dat het op grond van voortschrijdend inzicht overweegt om deze kwestie toch niet op de meest subsidiaire nakomingsgrondslag te zullen beoordelen maar (eerst) te zullen beoordelen in het licht van de vorderingen van [geïntimeerde 1] tot betaling van genoemd bedrag. Het hof zal de zaak inderdaad zo beoordelen. In de gegeven (verder tussen partijen escalerende) omstandigheden brengt een goede procesorde het hof alsnog tot deze wijze van afdoening. Partijen hebben zich hier verder ook niet tegen verzet.
3. In hetzelfde tussenarrest heeft het hof, na getuigenverhoor, geoordeeld dat particuliere bevaring (recreatief gebruik) van de sloot formeel niet is toegestaan, terwijl evenmin is komen vast te staan dat dit zonder meer wordt gedoogd door de Gemeente. Dit betekent dat [appellant] niet binnen redelijke termijn heeft voldaan aan zijn contractuele verplichting om voor een deugdelijk bevaarbare sloot te zorgen en aldus in verzuim is gekomen.
De primaire vordering
4. [geïntimeerde 1] vordert in verband hiermee primair als vervangende schadevergoeding (ex artikel 6:87 lid 1 BW) in hoofdsom een bedrag van 73.500,-- met wettelijke rente. Dit bedrag betreft, aldus nog steeds [geïntimeerde 1], het verschil tussen het door [geïntimeerde 1] betaalde bedrag voor zijn perceel *inclusief sloot* en het veel lagere bedrag waarvoor de naastgelegen percelen *zonder sloot* te koop zijn aangeboden. Blijkens de toelichting van [geïntimeerde 1] c.s. gaat het om een vergoeding

voor het niet geleverde bijbehorende vaarwater. Volgens [geïntimeerde 1] c.s. voldoet de sloot op twee punten niet: (i) de aangebrachte beschoeiing is ondeugdelijk en (ii) de sloot is niet gelegaliseerd.

5. Het hof zal, zoals primair gevorderd, vervangende schadevergoeding toekennen. Dit betekent dus dat [geïntimeerde 1] afziet van zijn aanspraken op de (deugdelijk beschoeide en gelegaliseerde) sloot en in plaats daarvan schadevergoeding krijgt. Op de hoogte van de toe te kennen schadevergoeding zal het hof hierna ingaan.

De geschatte waarde van het perceel van [geïntimeerde 1] zonder sloot (de vervangende schadevergoeding)

6. Het hof zal een aanzienlijk lagere vervangende schadevergoeding toekennen dan [geïntimeerde 1] thans vordert. Dit wordt als volgt toegelicht:

- a) De verkoop van een bouwkaavel is een kwestie van vraag, aanbod en tijdsgewricht. Rekenkundige formules, zoals [geïntimeerde 1] c.s. hanteert, kunnen hier niet zomaar op los worden gelaten.
- b) Het is een feit van algemene bekendheid dat de kredietcrisis (2008-2015) zich steeds verder uitdiepte en grote negatieve gevolgen heeft gehad voor de woningbouw(kavels). Dit is door [appellant] gesteld en niet, althans niet voldoende gemotiveerd weersproken.
- c) De vergelijkings-kavel waarop [geïntimeerde 1] zich beroept (productie 6 inleidende dagvaarding) is ongeveer 100 m² kleiner dan het Perceel.
- d) Het deskundigenrapport van makelaar Kok, waar [geïntimeerde 1] naar verwijst (productie 9 inleidende dagvaarding), verklaart de waardeverschillen/vraagprijverschillen tussen de vergelijkingskavels en het Perceel *louter* doordat bij het Perceel een vaarverbinding zou worden gerealiseerd. Dit is te simplistisch. De onder a), b) en c) vermelde aspecten worden hiermee miskend.
- e) Hier komt nog het volgende bij.

Makelaar Kok heeft bij zijn waardering als uitgangspunt gehanteerd dat vanuit het Perceel een vaarverbinding zou worden gerealiseerd met toegang tot het Hollandse plassegebied. Dit uitgangspunt is in dit geval weliswaar juist maar moet in vergaande mate worden gerelativeerd (zie hierna ***):

* Partijen zijn het er over eens dat de vaste brug over de Leidsevaart, die gepasseerd moet worden om het Hollandse plassegebied te bereiken, hoogstens voor een lage sloep bevaarbaar is; dus niet voor een motorboot met opbouw of een zeilboot met gestreken mast.

* [appellant] heeft gesteld (onder meer conclusie van antwoord 24 en 25) dat over de op de sloot aansluitende (Zanderij)sloot niet met een recreatieve motorboot gevaren mag worden. [geïntimeerde 1] heeft blijkens het proces-verbaal van de descente van 21 februari 2018 verklaard: *Op onze sloot mag je wel met een motor varen, tot het verbodsbord. Dan moet je een stukje roeien en dan mag je met de motor verder varen.* Bij de Mondelinge Behandeling van 12 november 2020 heeft [geïntimeerde 1] ontkend dat niet met een motorboot gevaren mag worden. Deze ontkenning wordt in het licht van het voorgaande gepasseerd, zodat voor het hof uitgangspunt is dat de route naar de Leidsevaart in ieder geval gedeeltelijk niet (officieel) bevaaren mag worden door recreatieve motorboten.

* Ook heeft [appellant], met juistheid en niet weersproken gesteld dat het perceel geen insteekhaven heeft en de erfdienstbaarheid het parkeren van een boot in de sloot verbiedt.

f) De onder e) genoemde punten betekenen dat er bij een correct aangelegde en gelegaliseerde sloot wel een onbelemmerde doorvaart naar bestaand vaarwater zou zijn geweest (conform de advertentie, productie 1 inleidende dagvaarding, en koopovereenkomst 2), maar dan slechts een doorvaart met een lage sloep zonder motor. Deze bedongen toegang tot openbaar vaarwater stelde dus ook niet veel voor. Méér had [geïntimeerde 1] op grond van de koopovereenkomst niet mogen verwachten. Dit betekent dat het prijskaartje voor deze toegang tot openbaar vaarwater niet heel hoog geweest kan zijn.

g) [appellant] heeft een (inmiddels niet meer benodigde) sloot gegraven en beschoeiing aangebracht, dan wel moeten betalen (de 716,10 aan de kop van de sloot). De hieraan verbonden kosten zal het hof deels bij zijn schatting betrekken.

7. Dit alles brengt het hof tot de conclusie dat de louter rekenkundige benadering van makelaar Kok volstrekt onvoldoende is en dat de in ro. 6 genoemde aspecten bij de schatting (het verschil in koopprijs) moeten worden betrokken. Anderzijds is het een feit van algemene bekendheid dat toegang tot openbaar vaarwater, hoe gering ook, bij woonpercelen een prijsverhogend effect heeft. Alles

afwegend en schattenderwijs wordt het verschil wegens het ontbreken van de sloot bepaald op een bedrag van 20.000,--, inclusief de terzake gevorderde buitenrechtelijke incassokosten, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf een dag na de dag van de hernieuwde omzettingsverklaring bij brief van 14 juni 2018 (productie 12 memorie van grieven).

Slotsom

8. Beslist zal worden zoals in het dictum zal worden vermeld en zoals ten aanzien van de vorderingen van partijen hierna samengevat is weergegeven. Hierbij zal het hof voor de duidelijkheid een deel van de beslissingen van de rechtbank in het dictum opnieuw formuleren.
Nu partijen over en weer deels in het ongelijk zijn gesteld zal het hof de proceskosten in eerste aanleg en in het principaal en incidenteel appel compenseren.
Ten aanzien van de vorderingen van [geïntimeerde 1] c.s.
9. *De sloot:* Het hof zal een vervangende schadevergoeding toekennen van 20.000,- met wettelijke rente vanaf 15 juni 2018.
10. *De beschoeiing aan de kop van de sloot (de toegewezen vordering van [geïntimeerde 1] van 716,10):*
Het hof ziet, mede gelet op ro. 6.g), aanleiding deze beslissing van de rechtbank in stand te laten.
11. *De door [appellant] op perceel 5 geplaatste windschermen:* De beslissing van de rechtbank tot verwijdering ervan zal worden bekrachtigd (ro. 37 tussenarrest van 17 september 2019). Daar hoort bij de machtiging aan [geïntimeerde 1] om dat zelf te bewerkstelligen voor het geval [appellant] de verwijdering niet (tijdig) op zich neemt.
12. *De door [appellant] op perceel 5 geplaatste roerende zaken:* Deze zal [appellant] moeten verwijderen (ro. 40 tussenarrest van 17 september 2017), op straffe van een dwangsom.
Ten aanzien van de vorderingen van [appellant]
13. *De regenpijp aan het schuurtje:* [geïntimeerde 1] zal worden veroordeeld om deze regenpijp zodanig te verleggen dat die het water op zijn eigen erf afvoert, op straffe van een dwangsom (ro. 47 tussenarrest van 17 september 2019).
14. *De leidingen die door [geïntimeerde 1] zijn aangelegd in perceel 5:* [geïntimeerde 1] zal worden veroordeeld om deze leidingen weg te halen, op straffe van een dwangsom (ro. 4 tussenarrest van 7 juli 2020).

Beslissing

Het hof:

15. bekrachtigt het tussen partijen gewezen vonnis van de rechtbank Den Haag van 21 maart 2018 ten aanzien van de veroordelingen in 5.1, 5.2 en 5.3; vernietigt het vonnis voor het overige; en opnieuw rechtdoende:

15. veroordeelt [appellant] tot betaling aan [geïntimeerde 1] van vervangende schadevergoeding van 20.000 vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 15 juni 2018 tot de algehele voldoening;

15. veroordeelt [appellant] om de op perceel 5 geplaatste roerende zaken binnen een maand na betekening van dit arrest te verwijderen en verwijderd te houden, op straffe van een dwangsom van 100 per dag tot een maximum van 5.000 (ro. 40 tussenarrest van 17 september 2017);

15. veroordeelt [geïntimeerde 1] c.s. om de regenpijp aan het schuurtje binnen een maand na betekening van dit arrest zodanig te verleggen dat het water op zijn eigen erf wordt afgevoerd (ro. 47 tussenarrest van 17 september 2019), op straffe van een dwangsom van 100 per dag tot een maximum van 5.000;

15. veroordeelt [geïntimeerde 1] c.s. om de water aan- en afvoeren die vanaf zijn perceel in de grond van het perceel (5) van [appellant] zijn aangelegd binnen een maand na betekening van dit arrest, in overleg met [appellant] te verwijderen en verwijderd te houden, op straffe van een dwangsom van 100 per dag tot een maximum van 5.000;

15. verklaart dit arrest ten aanzien van de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

15. bepaalt dat partijen de eigen kosten van deze procedure betalen, zowel in eerste aanleg als in hoger beroep;

15. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. M.A.F. Tan-de Sonnaville, A.A. Muilwijk-Schaaïj en A. Dupain en is getekend en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 22 december 2020 door de rolraadsheer mr. J.E.H.M. Pinckaers in aanwezigheid van de griffier.