

# ECLI:NL:RBAMS:2008:BC8440

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	19-03-2008
Datum publicatie	03-04-2008
Zaaknummer	348648
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig Eerste en enige aanleg
Inhoudsindicatie	Schadestaatprocedure, causaal verband tussen wanprestatie en schade, eigen schuld, berekening schade, bouwterrein in de zin van de Wet OB
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 348648 / HA ZA 06-2680

Vonnis van 19 maart 2008

in de zaak van

1. A,  
wonende te ( woonplaats ),  
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
DE VALK ONROEREND GOED B.V.,  
gevestigd te Loosdrecht,  
eisers in conventie,  
verweerders in reconventie,  
procureur mr. C.B.M. Scholten van Aschat,

tegen

B,  
wonende te ( woonplaats ),  
gedaagde in conventie,  
eiser in reconventie,  
procureur mr. G. Dik.

Eisers zullen hierna gezamenlijk als C worden aangeduid en ieder afzonderlijk als A, respectievelijk De Valk. Gedaagde zal hierna B worden genoemd.

## 1. De procedure

### 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 17 juli 2006 waarbij aan B is betekend een staat houdende het gespecificeerde beloop van de schade tot voldoening waarvan hij bij arrest van het Gerechtshof te Amsterdam van 6 april 2006 (rolnummer 1309/04) ten behoeve van C is veroordeeld, met producties;
- de conclusie van antwoord, tevens eis in reconventie, met producties;
- het tussenvonnissen van 27 september 2006, waarbij een comparitie van partijen is bepaald,
- het proces-verbaal van de comparitie van partijen van 19 januari 2007 en de daarin genoemde stukken;
- de conclusie van repliek in conventie, met producties;
- de conclusie van dupliek in conventie, tevens repliek in reconventie, met producties;
- een door B genomen akte tot overlegging van aanvullende producties;
- een door C genomen akte uitlating producties in conventie, tevens dupliek in reconventie;
- het pleidooi dat gehouden is op 31 januari 2008 en het daarvan opgemaakte proces-verbaal en de daarin genoemde stukken; en
- de pleitnotities van de raadslieden van C en B.

### 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2. De feiten

2.1. Bij arrest van 6 april 2006 heeft het Gerechtshof te Amsterdam voor recht verklaard dat B aansprakelijk is voor de schade die C hebben geleden als gevolg van het niet nakomen van de overeenkomst tussen partijen van 23 mei 2001 (zie hierna onder 2.11). De niet nakoming bestond er, kort gezegd, in dat B bezwaar heeft gemaakt tegen een aantal aan C verleende bouwvergunningen (zie hierna onder 2.12).

De voor deze schadestaatprocedure relevante feiten zijn de volgende.

2.2. Eind jaren '80 hebben C het plan opgevat het uit grond en water bestaande perceel aan ... te ... (hierna: het perceel) te bebouwen met zes (later vijf) landhuizen en een botenloods. A (in privé) was de juridische eigenaar van het perceel en De Valk was economisch eigenaar.

2.3. Ten laste van het perceel en ten gunste van het aangrenzend perceel van B bestond sinds 1948 een erfdienstbaarheid van uitzicht.

2.4. Op 30 september 1993 heeft Jachtmakelaardij De Valk B.V. (een aan A gelieerde vennootschap) met de gemeente een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van het perceel. Uit de overeenkomst blijkt dat C op het perceel een botenloods wensten te realiseren, maar dat zij om deze loods te financieren tevens minimaal vijf woningen zouden moeten realiseren, waarvoor de aanleg van een landtong noodzakelijk zou zijn. De gemeente heeft zich in de overeenkomst bereid verklaard medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van deze plannen, mits aan een aantal voorwaarden zou worden voldaan.

2.5. De gemeenteraad van de gemeente heeft eveneens op 30 september 1993 het bestemmingsplan "Plassengebied", dat onder meer betrekking heeft op het perceel van C, vastgesteld. Dat bestemmingsplan

voorziet, voor zover hier van belang, in de mogelijkheid van de door C voorgenomen bouw van de botenloods en de vijf woningen. In 1996 is het bestemmingsplan definitief geworden.

2.6. In 2001 hebben C vijf kavels op de (toen nog niet aangelegde) landtong op het perceel onder de naam "Bouwplan De Valk" (hierna: de kavels) verkocht en aan de kopers in eigendom overgedragen, voor zover hier van belang, als volgt:

- op 20 februari 2001 zijn de kavels 1, 3 en 5 geleverd aan D, E, respectievelijk A (in privé);
- op 9 maart 2001 is de economische eigendom van de kavels 2 en 4 door De Valk overgedragen aan A (in privé);
- op 7 september 2001 heeft A de kavels 2 en 4 vervolgens overgedragen aan respectievelijk F en G.

De koopsom voor de kavels bedroeg steeds NLG 2,5 miljoen (= € 1.134.451,=), waarbij de afspraak was dat alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting, voor rekening van De Valk zou komen. Daarnaast verplichtten de kopers zich steeds om aan C een bedrag te betalen voor de aanleg van de infrastructuur (hierna: de bijdrage infrastructuur).

2.7. In de akten van levering zijn, voor zover hier van belang, steeds de volgende ontbindende voorwaarden opgenomen:

"a. dat met betrekking tot het verkochte aan verkoper géén onherroepelijke bouwvergunning is verleend voor de bouw van een landhuis – aan partijen genoegzaam bekend zodat geen nadere beschrijving wordt verlangd – binnen zes (6) maanden na het tijdstip waarop deze bouwvergunning is aangevraagd; [ ]

b. dat koper zijn betalingsverplichting van voormelde koopprijs te verhogen met de overige kosten, rechten en belastingen niet uiterlijk is nagekomen vier (4) weken nadat vaststaat dat de hiervoor onder a. vermelde ontbindende voorwaarde niet in vervulling is gegaan."

2.8. Bij brief van 26 maart 2001 hebben C bij de gemeente bouwvergunningen aangevraagd voor de bouw van vijf landhuizen op de kavels. De aanvragen zijn door de gemeente op 3 april 2001 als "ingekomen" gestempeld.

2.9. Op 28 maart 2001 hebben C B gedagvaard in een bodemprocedure voor deze rechtbank waarin zij onder meer hebben gevorderd dat B medewerking zou verlenen aan de opheffing of wijziging van de erfdienstbaarheid van uitzicht (zie 2.3).

2.10. B heeft op zijn beurt A c.s op 6 april 2001 in kort geding gedagvaard voor de president van deze rechtbank en gevorderd dat zij zich, kort gezegd, zouden onthouden van inbreuk op zijn rechten uit de erfdienstbaarheid.

2.11. Op de kort geding zitting van 23 mei 2001 zijn partijen, voor zover van belang, het volgende overeengekomen:

"Partijen verklaren de volgende regeling terzake van hun geschil te zijn overeengekomen:

1. Partij B doet afstand van zijn recht van de erfdienstbaarheid van uitzicht [ ].

2. Het recht van overpad van partij B ten laste van het perceel van partij A wordt uitgebreid tot een recht van overpad inclusief gebruik van personenauto door partij B en diegenen die namens hem daarvan gebruik dienen te maken.

3. Partij A voldoet aan partij B voor de hiervoor onder 1 en 2 gemaakte afspraken een bedrag van NLG 550.000,= vrij op naam, dat wil zeggen dat het verschuldigde overdrachtsrecht en notariskosten voor rekening van partij B zijn. [ ]

Partijen verklaren elkaar finale kwijting te geven voor mogelijke schadeclaims als gevolg van het onderhavige geschil, vertragingen in de bouw, renteverliezen etc. daaronder begrepen.”

2.12. Op 11 juli 2001 en 6 december 2001 hebben C bouwvergunningen gekregen voor de bouw van vijf landhuizen. Hiertegen heeft B bij brieven van 24 augustus 2001 en 14 september 2001 bezwaar gemaakt. Bij besluiten van 6 november 2001 en 6 mei 2002 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente het bezwaar ongegrond verklaard. Tegen deze besluiten heeft B vervolgens beroep ingesteld bij deze rechtbank, sector bestuursrecht.

2.13. Bij brief van 25 september 2001 van haar notaris heeft De Valk de kopers van de kavels aangeboden de termijn waarbinnen de ontbindende voorwaarde (zie 2.7 sub a) kon worden ingeroepen te verlengen tot 3 december 2001. In oktober en november 2001 is vervolgens een aantal leveringen met een beroep op de ontbindende voorwaarde als bedoeld onder 2.7 sub a door de kopers ontbonden, als volgt:

- op 3 oktober 2001 E (kavel 3);
- op 8 oktober 2001 G (kavel 4); en
- op 26 november 2001 F (kavel 2).

2.14. Bij brief van 22 november 2001 heeft De Valk de kopers F en D een vrijwaring aangeboden voor de gevolgen van het niet onherroepelijk zijn van de bouwvergunningen. Desondanks heeft F ontbonden. D heeft de vrijwaring geaccepteerd en niet ontbonden, maar hij heeft de koopprijs voor zijn kavel (nummer 1) eerst op 27 maart 2002 aan De Valk voldaan.

2.15. Bij dagvaarding van 9 oktober 2001 hebben C – in kort geding – gevorderd dat B zou worden veroordeeld de bezwaren tegen de op 11 juli 2001 verleende bouwvergunning (zie 2.12) in te trekken. De president van deze rechtbank heeft de vordering afgewezen. Het Gerechtshof te Amsterdam heeft bij arrest van 19 december 2002 het vonnis van de president vernietigd en B veroordeeld om, kort gezegd, het bezwaar tegen de bouwvergunningen (zie 2.12) in te trekken.

2.16. In januari 2003 heeft B aan het arrest van het Hof gevolg gegeven en zijn bezwaar ingetrokken.

2.17. In februari 2003 hebben C diverse beslagen laten leggen ten laste van B.

2.18. Bij dagvaarding van 25 februari 2003 zijn C bij deze rechtbank de bodemprocedure begonnen die uiteindelijk is uitgemond in het onder 2.1 genoemde arrest van het Gerechtshof te Amsterdam.

2.19. Op 4 april 2006 hebben C kavel 2 opnieuw verkocht en geleverd. De koopprijs bedroeg € 1.431.000,=.

2.20. Op 15 augustus 2007 en 18 oktober 2007 zijn vervolgens de kavels 3 en 4 verkocht en geleverd. De koopprijs bedroeg in beide gevallen € 1.450.000,=.

### 3. Het geschil

in conventie

3.1. C vorderen, na wijziging van eis, B bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad te veroordelen tot betaling van de door hen geleden schade als gespecificeerd omschreven in de schadestaat, vermeerderd met rente en met veroordeling van B in de proceskosten, alsook in de kosten van de onder 2.17 bedoelde ten laste van B gelegde beslagen.

De schadestaat, waarop de diverse schadeposten door de rechtbank zijn genummerd, luidt als volgt:

3.2. C leggen aan hun vordering, kort weergegeven, ten grondslag dat het Gerechtshof te Amsterdam bij haar onder 2.1 vermelde arrest B heeft veroordeeld tot vergoeding van de door C geleden schade als gevolg van de niet-nakoming van de onder 2.11 genoemde overeenkomst tussen partijen van 23 mei 2001. Deze schade hebben zij op hun schadestaat becijferd.

3.3. B voert verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

in reconventie

3.4. B vordert bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad op te heffen de onder 2.17 bedoelde beslagen, met veroordeling van C in de proceskosten.

3.5. C voeren verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

in conventie

4.1. Voor de beoordeling van de vordering tot schadevergoeding van C wordt het volgende voorop gesteld. Uitgangspunt bij het vaststellen van de schade is dat de benadeelde (C) zoveel als mogelijk in de toestand dient te worden gebracht waarin hij (met een redelijke mate van waarschijnlijkheid) zou hebben verkeerd als de schade veroorzakende gebeurtenis achterwege was gebleven, dat wil zeggen als B geen bezwaar en beroep had ingesteld tegen de verleende bouwvergunningen. Anders gezegd: er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de financiële situatie waarin de benadeelde verkeert ná de gebeurtenis waarop de schadelijktigheid is gebaseerd en de (hypothetische) situatie waarin hij zonder deze gebeurtenis waarschijnlijk zou hebben verkeerd.

4.2. Aangezien C ter comparitie hebben bevestigd dat A (in privé) geen schade heeft geleden en in deze procedure ook geen schadevergoeding vordert, zal de rechtbank in het navolgende uitsluitend beoordelen welke schade De Valk heeft geleden.

Geen causaal verband

4.3. B voert allereerst tot zijn verweer aan dat er geen causaal verband is tussen de wanprestatie van B en de door De Valk geleden schade. B stelt in dit verband dat de kopers de koopovereenkomsten niet hebben ontbonden ten gevolge van het door B gemaakte bezwaar tegen de bouwvergunningen, maar omdat zij, kort gezegd, om andere redenen geen vertrouwen meer hadden in het project.

4.4. Deze stelling faalt omdat het niet relevant is wat de achterliggende motivatie van de kopers is geweest om tot ontbinding van de koopovereenkomsten over te gaan. Met het feit dat alle kopers (schriftelijk) hebben aangegeven te ontbinden op grond van de in de akten van levering opgenomen ontbindende voorwaarde (zie 2.7 sub a) is het causaal verband tussen de wanprestatie van B en de door de kopers ingeroepen ontbindingen gegeven. Of daarbij bij de kopers andere overwegingen hebben meegespeeld kan in het midden blijven, nu niet gesteld of gebleken is dat zij op grond van die overwegingen de koopovereenkomsten hadden kunnen ontbinden. Voorzover B betoogt dat de door De Valk gevorderde schade niet (volledig) voor vergoeding in aanmerking komt omdat deze voor hem niet voorzienbaar was, wordt daaraan voorbij gegaan. Nodig is slechts een zodanig verband tussen de gebeurtenis waarop de aansprakelijkheid van B berust en de schade, dat deze hem als een gevolg van de gebeurtenis kan worden toegerekend. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat aan dit vereiste is voldaan. Het verweer van B dat de kopers van de kavels niet tijdig een beroep op de ontbindende voorwaarde hebben gedaan, wordt eveneens gepasseerd, aangezien De Valk deze termijn (ook als de redenering van B op dit punt wordt gevolgd) in elk geval tijdig heeft verlengd (zie 2.13). Hetgeen B verder in dit verband tot zijn verweer aanvoert, kan onbesproken blijven en zijn bewijsaanbod op dit punt wordt

als niet ter zake dienend gepasseerd.

4.5. Hieronder worden de in de schadestaat opgenomen schadeposten in het licht van de onder 4.1 genoemde maatstaf achtereenvolgens besproken, waarbij de onder 3.1 aangegeven nummering wordt gevolgd.

Waardeverlies (schadeposten 1, 2 en 3)

4.6. Ten aanzien van deze schadeposten die betrekking hebben op het door De Valk gestelde waardeverlies van de kavels 2, 3 en 4 wordt het volgende overwogen.

De Valk stelt dat zij waardeverlies heeft geleden met betrekking tot de verkoop van deze kavels en stelt daartoe dat de leveringen oorspronkelijk (in 2001) waren belast met (slechts) 6% overdrachtsbelasting, terwijl de uiteindelijke leveringen (in 2006 en 2007) door de door B veroorzaakte vertraging zijn belast met 19% BTW.

4.7. B betwist dat er sprake is van waardeverlies en betoogt daartoe onder meer het volgende. De oorspronkelijke leveringen van de kavels in 2001 waren ook BTW-plichtig. De leveringen zijn destijds ten onrechte met slechts 6% overdrachtsbelasting belast. B wijst op artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB). Op grond van artikel 11 Wet OB is de levering van een "bouwterrein" BTW-plichtig. De kavels kwalificeerden ook in 2001 als "bouwterrein". Op de voet van lid 4 van artikel 11 wordt als "bouwterrein" beschouwd:

"onbebouwde grond:

- a. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
  - b. ten aanzien waarvan voorzieningen worden getroffen of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
  - c. in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
  - d. ter zake waarvan een bouwvergunning is verleend;
- met het oog op de bebouwing van de grond."

De thans door De Valk gevorderde BTW-schade is gebaseerd op onrechtmatig verkregen voordeel en daarmee behoort in de berekening van de schade dan ook geen rekening te worden gehouden. Als er geen rekening wordt gehouden met het door De Valk gestelde BTW-verlies, is er geen sprake van waardeverlies, dan zijn de kavels in waarde gestegen, aldus, nog steeds, B.

4.8. De Valk stelt hier, kort gezegd, tegenover dat haar fiscaal adviseurs hebben geadviseerd dat de kavels in 2001 moesten worden aangemerkt als "onberoerde grond" in de zin van de Wet OB en dat de transacties (dus) niet BTW-plichtig waren. Ook de fiscus heeft deze handelwijze gesanctioneerd, althans zij heeft aan De Valk na een BTW-controle in 2005 geen naheffing opgelegd.

4.9. Met betrekking tot dit onderdeel van het geschil geldt het volgende. Voorop staat (hetgeen door De Valk ook niet wordt betwist) dat ook een perceel dat (deels) bestaat uit water kan worden aangemerkt als grond en tevens "bouwterrein" in de zin van de Wet OB, mits aan de voorwaarden van artikel 11 lid 4 van die wet is voldaan.

Uit de gedingstukken en hetgeen A op de zitting van 31 januari 2008 heeft verklaard, blijkt dat De Valk begin jaren '90 is begonnen met de voorbereidingen van het plan voor de bouw van vijf landhuizen en een botenloods op het perceel. Eind 2000, begin 2001, was de verkoopbrochure voor het plan klaar. In maart 2001 is men begonnen met het opspuiten van het zand in het water. De kavels waren in de loop van 2001 gereed. Uit het voorgaande volgt dat ook vóór de oorspronkelijke leveringen op 20 februari 2001 (kavel 3) en 9 maart 2001 (toen kavels 2 en 4 zijn overgedragen aan A in privé) reeds voorbereidende

werkzaamheden (moeten) hebben plaatsgevonden en er dus ten tijde van de oorspronkelijke leveringen ook sprake was van onbebouwde grond ten aanzien waarvan voorzieningen werden getroffen met het oog op de bebouwing van de grond in de zin van artikel 11 lid 4 Wet OB. Het betoog van De Valk dat de eerste fysieke werkzaamheden (zoals het opspuiten) eerst ná deze leveringen hebben plaatsgevonden doet aan dit oordeel niet af. In artikel 11 lid 4 onder b Wet OB is immers niet alleen sprake van voorzieningen die zijn getroffen maar ook van een situatie waarin voorzieningen worden getroffen met het oog op de bebouwing van de grond (onderstreping rechtbank).

In het licht van het voorgaande is voldoende komen vast te staan dat de oorspronkelijke leveringen ook BTW-plichtig waren. Met het door De Valk gestelde BTW-verlies zal bij de berekening van de schade dan ook geen rekening worden gehouden. Een en ander leidt tot de conclusie dat de eerste drie posten van de schadestaat zullen worden afgewezen, aangezien (hetgeen ook blijkt uit de door De Valk overgelegde berekeningen van het gestelde waardeverlies) zonder het vermeende BTW-verlies geen sprake is van schade als gevolg van waardeverlies van de kavels.

Op grond van het voorgaande kunnen de overige stellingen en argumenten van partijen die betrekking hebben op het gestelde waardeverlies van de kavels verder onbesproken blijven.

Vertragingsschade (schadeposten 4, 5, 6 en 7)

4.10. Deze schadeposten betreffen de door De Valk gevorderde schade die is ontstaan doordat de opbrengst van de kavels later is gerealiseerd. De in de schadestaat opgenomen bedragen betreffen de (wettelijke) rente over de oorspronkelijke koopsommen voor de kavels en de bijdragen infrastructuur over de periode van 3 november 2001 tot (steeds) het moment waarop deze bedragen alsnog zijn ontvangen (schadepost 7), dan wel de kavels opnieuw zijn verkocht. Ter onderbouwing van deze schadeposten voert De Valk aan dat zij op grond van de oorspronkelijke koopovereenkomsten de koopsommen uiterlijk op 3 november 2001 had moeten ontvangen (zie 2.7). De Valk had op het bedrag gelijk aan het totaal van de oorspronkelijke koopsommen (en de bijdragen voor de infrastructuur), indien zij dat bedrag op 3 november 2001 had ontvangen, in de periode vanaf 3 november 2001 tot (steeds) het moment waarop de respectievelijke kavels alsnog zijn verkocht (althans de koopsommen zijn voldaan) meer rendement kunnen behalen dan het rendement dat overeenkomt met de waardestijging van de kavels. De Valk heeft niet berekend hoe groot het (hypothetische) verschil in rendement zou zijn geweest, maar stelt zich op het standpunt dat dit ten minste gelijk zou zijn geweest aan de wettelijke rente, althans dat er alle reden is om aansluiting te zoeken bij de wettelijke rente als maatstaf om deze vertragingsschade te begroten. De analogie met de wettelijke rente is ook daarom van toepassing omdat de gedachte achter die rente is dat daarin alle schade-elementen van een vertraagde betaling zijn verdisconteerd (zoals geldontwaarding en alternatieve investeringsmogelijkheden), aldus De Valk.

4.11. B stelt hier, kort gezegd, tegenover dat De Valk geen schade heeft geleden omdat de kavels deel zijn blijven uitmaken van het vermogen van De Valk en deze in waarde zijn gestegen.

4.12. Het gelijk is hier aan de zijde van De Valk. Met het arrest van het Hof van 6 april 2006 is vast komen te staan dat De Valk vanaf 3 november 2001 inkomsten heeft moeten derven. Zij heeft immers de overeengekomen koopsommen voor de drie verkochte kavels en de bijdragen infrastructuur op die datum niet ontvangen en niet kunnen gebruiken in haar onderneming en/of elders kunnen investeren. Hieraan doet niet af dat de koopsommen die De Valk in 2006, respectievelijk 2007 voor de kavels heeft ontvangen, (iets) hoger zijn dan de oorspronkelijke koopsommen. De aan De Valk wegens de vertraging toekomstige schadevergoeding is gefixeerd in artikel 6:119 BW in de vorm van wettelijke rente. In ieder geval is redelijkerwijs de in dat artikel gegeven berekeningsmaatstaf van toepassing op een geval als het onderhavige waarin ten onrechte betaling van een geldbedrag achterwege is gebleven.

4.13. Met betrekking tot de kosten voor de infrastructuur betoogt B nog dat het causaal verband ontbreekt tussen zijn wanprestatie en de door De Valk gevorderde schade, omdat de infrastructuur ook later had kunnen worden aangelegd, dan wel ook had moeten worden aangelegd als B geen bezwaar had gemaakt

(de infrastructuur was immers ook nodig voor de aanleg van de botenloods). Dit betoog faalt. B miskent dat De Valk geen vergoeding van de kosten van de aanleg van de infrastructuur vordert, maar vertragingsrente over de bijdragen infrastructuur die De Valk op uiterlijk op 3 november 2001 van de kopers zou hebben ontvangen als de koopovereenkomsten niet waren ontbonden. Evenmin is in dit verband van belang welke kosten De Valk uiteindelijk heeft moeten maken om de infrastructuur aan te (laten) leggen.

4.14. Tenslotte valt nog op te merken dat niet valt in te zien dat, zoals B betoogt, bij de berekening van de vertragingsrente over de koopsommen daarop eerst de door De Valk verschuldigde vennootschapsbelasting in mindering zou moeten worden gebracht. Vennootschapsbelasting wordt immers niet berekend over de ontvangen koopsommen, maar over de in de onderneming van De Valk gemaakte winst.

4.15. Uit het voorgaande volgt dat De Valk terecht aanspraak maakt op de wettelijke rente over de oorspronkelijke koopsommen (na aftrek van 19% BTW) en de met de oorspronkelijke kopers overeengekomen bijdragen infrastructuur (na aftrek van 19% BTW) vanaf 3 november 2001, de datum waarop deze bedragen door De Valk zouden zijn ontvangen als B geen bezwaar had ingediend tegen de bouwvergunningen.

#### Eigen schuld De Valk

4.16. Aan de orde is thans over welke periode De Valk recht heeft op de wettelijke rente. De Valk vordert de wettelijke rente over de periode vanaf 3 november 2001 tot telkens de datum waarop zij de koopsommen voor de respectievelijke kavels daadwerkelijk heeft ontvangen.

4.17. B betwist dat hij gehouden is de verdragingschade (volledig) te vergoeden. Hij stelt dat De Valk de (vertraging)schade niet (in voldoende mate) heeft beperkt. De Valk heeft volgens B te weinig verkoopinspanningen gedaan: de kavels hadden bij meer verkoopinspanningen sneller en/of voor hogere prijzen kunnen worden verkocht. De Valk stelt zich in reactie hierop op het standpunt dat zij in dit verband voldoende heeft gedaan en wijst daarbij op het volgende. Zij heeft terzake van de (her)verkoop twee makelaars ingeschakeld en zij heeft kopers die zich bij De Valk hebben gemeld naar die makelaars verwezen. De Valk heeft verder steeds naar de adviezen van de makelaars gehandeld.

4.18. Te dezen geldt het volgende. Uitgangspunt is dat De Valk de kavels vanaf januari 2003 (toen B zijn bezwaren tegen de bouwvergunningen introk, zie 2.16) weer kon verkopen. Van De Valk als professionele partij had in redelijkheid kunnen worden gevergd dat zij vanaf dat moment met voortvarendheid had geprobeerd de kavels opnieuw te verkopen. De Valk heeft in dit verband onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de adviezen van haar makelaars inhielden en op welke wijze de door haar ingeschakelde makelaars bij de verkoop te werk zijn gegaan. Evenmin heeft zij voldoende duidelijk kunnen maken waarom ervoor is gekozen de overgebleven kavels afzonderlijk te koop aan te bieden en waarom voor het project niet weer als geheel is geadverteerd. Niet is gebleken dat voor de verkoop van de kavels actief is geadverteerd en ook anderszins is niet gebleken dat De Valk en de door haar ingeschakelde makelaars vanaf eind januari 2003 actief hebben gepoogd de kavels alsnog te verkopen. De Valk heeft daarnaast ook onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld om anderszins te verklaren (op een manier die niet voor haar rekening komt) dat het na januari 2003 (toen B zijn bezwaren introk) nog tot april 2006, respectievelijk augustus en oktober 2007 heeft geduurd voordat de kavels opnieuw zijn verkocht. Het betoog van De Valk dat B een succesvolle verkoop ook na 1 januari 2003 door zijn handelen is blijven frustreren, heeft De Valk niet concreet onderbouwd, zodat daaraan voorbij wordt gegaan. Alle omstandigheden in aanmerking nemende, wordt met betrekking tot dit onderdeel geoordeeld dat een termijn van zes maanden voor De Valk voldoende had moeten zijn om de kavels opnieuw te verkopen.

De vordering voor zover deze is gebaseerd op vertraging in de ontvangst van de koopsommen en de bijdragen infrastructuur wordt toegewezen, maar beperkt in die zin dat slechts de wettelijke rente over de koopsommen en de met de oorspronkelijke kopers overeengekomen bijdragen infrastructuur zal worden



toegewezen over de periode van 3 november 2001 tot 1 augustus 2003.

4.19. In het licht van het voorgaande zullen de hiervoor besproken schadeposten als volgt worden toegewezen:

Schadeposten 4, 5 en 6:

een bedrag gelijk aan de wettelijke rente over € 3.355.560,93

(zijnde 3 x € 1.118.520,31, te weten: € 1.134.451 (koopsom) + € 237.542 (bijdrage infrastructuur) – € 215.545,69 (19% BTW over de koopsom) – € 37.927 (19% BTW over de bijdrage infrastructuur))

vanaf 3 november 2001 tot 1 augustus 2003;

Schadepost 7 (rente D):

een bedrag van € 31.755,24 (als gevorderd).

Juridische kosten (CMS) (schadepost 8)

4.20. Deze post betreft de kosten van juridische bijstand die De Valk heeft gemaakt in verband met het door B ingestelde bezwaar en beroep tegen de bouwvergunningen. Het door De Valk als schade gevorderde bedrag betreft volgens De Valk uitsluitend de door de advocaten van De Valk bestede tijd aan (i) de door B aangespannen bestuursrechtelijke procedures en (ii) de advisering over de termijn van de onder 2.7 sub a genoemde ontbindende voorwaarde en de in november 2001 door De Valk aan de toenmalige kopers aangeboden vrijwaring (zie 2.14).

4.21. B betwist dat hij gehouden is deze door De Valk gemaakte kosten van juridische bijstand te vergoeden, omdat De Valk er zelf voor heeft gekozen deze kosten te maken. De Valk was als belanghebbende immers niet verplicht aan de bestuursrechtelijke procedures mee te doen.

4.22. Deze betwisting faalt. Voorop wordt gesteld dat evident is dat De Valk deze kosten niet zou hebben gemaakt als B geen bezwaar en beroep had ingesteld. Bovendien is het gelet op de belangen die voor haar speelden alleszins te rechtvaardigen dat De Valk zich als belanghebbende in de bestuursrechtelijke procedures van juridische bijstand heeft laten voorzien. Aangezien B de omvang van de juridische kosten als gespecificeerd door De Valk niet heeft betwist, en deze – mede gezien de gedetailleerde specificatie – ook niet onredelijk voorkomen, zal deze schadepost in zijn geheel worden toegewezen. Ook de wettelijke rente over dit bedrag vanaf de vervalddag van de laatste declaratie zal, als gevorderd, worden toegewezen.

Juridische kosten (H) (schadepost 9)

4.23. Deze post ziet op de declaraties van mr. H voor werkzaamheden verricht ten behoeve van De Valk in het kader van een second opinion. De declaraties zien op de periode van juni 2004 tot en met oktober 2005. Volgens De Valk is een brief van mr. H van 8 augustus 2005 ter gelegenheid van het pleidooi bij het Gerechtshof te Amsterdam op 3 oktober 2005 overgelegd. B stelt zich op het standpunt dat nu het advies van mr. H is gevraagd in het kader van de civiele procedure, uitgangspunt is dat deze kosten zijn meegenomen in de proceskostenveroordeling.

Dit standpunt van B is juist. Nu De Valk niet nader heeft aangegeven dat deze kosten voor een ander doel zijn gemaakt en zelf ook aangeeft dat het standpunt dat het advies gebruikt is in de civiele procedure verdedigbaar is, wordt deze schadepost afgewezen.

#### Beplanting (schadepost 10)

4.24. Deze post ziet op de kosten van de tijdelijke beplanting van de onbebouwde kavels. De Valk stelt dat beplanting noodzakelijk was om stuifzand tegen te gaan. B betwist de noodzaak van deze tijdelijke beplanting.

Deze post heeft De Valk onvoldoende onderbouwd en ook anderszins is niet gebleken dat deze tijdelijke beplanting noodzakelijk was. Deze schadepost wordt afgewezen.

#### Beslagen (schadepost 11)

4.25. Dit betreft de door De Valk gemaakte kosten in verband met de onder 2.17 bedoelde beslagen. Volgens B komen deze kosten niet voor vergoeding in aanmerking aangezien deze zijn meegenomen in de proceskostenveroordelingen. Uit de door De Valk overgelegde berekening van de proceskosten (die door B niet wordt betwist) blijkt echter dat de beslagkosten hierin niet zijn begrepen. Aangezien de kosten van de beslagen in de eerdere procedure zouden zijn toegewezen, indien gevorderd, maar gebleken is dat dit niet is gebeurd, is redelijk dat De Valk deze kosten alsnog vergoed krijgt. Deze post wordt toegewezen met de wettelijke rente daarover (als gevorderd) vanaf de dag van de inleidende dagvaarding in de bodemprocedure (zie 2.18).

#### Proceskosten

4.26. B wordt als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de conventie veroordeeld. Die kosten worden aan de zijde van C begroot op:

- dagvaarding € 84,87
- vast recht 4.667,00
- salaris procureur 11.000,00 (5,5 punten x € 2.000,=)

Totaal € 15.751,87

#### in reconventie

4.27. Daargelaten dat het niet mogelijk is om een reconventionele vordering voor het eerst in te stellen in de schadestaatprocedure, wordt deze afgewezen. Met de uitvoerbaar bij voorraadverklaring van het vonnis in deze procedure worden de beslagen immers executoriaal.

4.28. B zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de reconventie worden veroordeeld. Die kosten worden aan de zijde van C begroot op

€ 452,= (2 punten x factor 0,5 x € 452,=) aan salaris procureur.

#### 5. De beslissing

De rechtbank

#### in conventie

ten aanzien van schadeposten 4, 5 en 6:

5.1. veroordeelt B om aan De Valk te betalen een bedrag gelijk aan de wettelijke rente over € 3.355.560,93 (drie miljoen driehonderdvijfenvijftigduizend vijfhonderdzestig euro en drieënnegentig

eurocent) vanaf 3 november 2001 tot 1 augustus 2003, vermeerderd met de wettelijke rente over dat bedrag vanaf de dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening,

ten aanzien van schadepost 7:

5.2. veroordeelt B te betalen aan De Valk een bedrag van € 31.755,24 (eenendertigduizend zehnhonderdvijfenvijftig euro en vierentwintig eurocent), vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening,

ten aanzien van schadepost 8:

5.3. veroordeelt B te betalen aan De Valk een bedrag van € 12.875,= (twaalfduizend achthonderdvijfenzeventig euro), vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 februari 2003 tot aan de dag van algehele voldoening,

ten aanzien van schadepost 11:

5.4. veroordeelt B te betalen aan De Valk een bedrag gelijk aan € 1.243,95 (twaalfhonderddrieënveertig euro en vijfennegentig eurocent), vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 25 februari 2003 tot aan de dag van algehele voldoening,

5.5. veroordeelt B in de kosten van het geding tot aan deze uitspraak aan de zijde van C begroot op € 4.751,87 aan verschotten en € 11.000,= aan salaris procureur,

5.6. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.7. wijst het meer of anders gevorderde af,

in reconventie

5.8. wijst de vordering af,

5.9. veroordeelt B in de kosten van het geding tot aan deze uitspraak aan de zijde van C begroot op € 452,= aan salaris procureur,

5.10. verklaart dit vonnis voor wat betreft de onder 5.9 bedoelde proceskosten-veroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.M. Vrakking, mr. S.P. Pompe en mr. R.A. Dudok van Heel en in het openbaar uitgesproken op 19 maart 2008.?