

ECLI:NL:RBLIM:2021:4766

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	09-06-2021
Datum publicatie	17-06-2021
Zaaknummer	C/03/267890 / HA ZA 19-434
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Rechtsgeldige cessie. Bouwblok of bouwvlak? Bodemverontreiniging? Eiseres heeft haar vorderingen onvoldoende onderbouwd?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Maastricht

zaaknummer / rolnummer: C/03/267890 / HA ZA 19-434

Vonnis van 9 juni 2021

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[eiseres] ,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

eiseres,

advocaat mr. F.H.I. Hundscheid,

tegen

1 [gedaagde sub 1] ,

2. [gedaagde sub 2],

beiden wonend te [woonplaats] ,

gedaagden,

advocaat mr. A.J.L.J. Pfeil.

Partijen zullen hierna [eiseres] , (gezamenlijk) [gedaagden] en (afzonderlijk) [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 13 augustus 2019, met producties 1 tot en met 14,
- de conclusie van antwoord, met producties 1 tot en met 9,
- het tussenvonnis van 4 december 2019 waarbij een comparitie van partijen is bevolen,
- de (ongenummerde) productie ten behoeve van de voorbereiding van de comparitie van [eiseres] ,
- het proces-verbaal van comparitie van 10 februari 2020,
- de conclusie van repliek, met producties 16 tot en met 22,
- de conclusie van dupliek,
- het tussenvonnis van 15 juli 2020 waarbij een comparitie van partijen is bevolen,
- het proces-verbaal van comparitie van 5 maart 2021,
- het B-16 formulier van [eiseres] ,
- de brief van deze rechtbank van 6 april 2021.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [gedaagden] hebben aan de familie [familienaam] (hierna: de familie [familienaam]) op 18 februari 2019 verkocht voor 1.050.000,00 (productie 2 bij dagvaarding) en voorts op 15 maart 2019 geleverd (productie 3 bij dagvaarding) een vrijstaande woning (bedrijfswoning) met garage en tuin en hippische accommodatie, bestaande uit negen paardenboxen, overdekte stapmolen en weiland in de gemeente Weert, bekend als [kadasternummer] (hierna: de paardenhouderij).

2.2. De paardenhouderij was sinds 1972 eigendom van [gedaagden]

2.3. Op de verkochte percelen is het bestemmingsplan Paardenhouderij [adres] , [plaats] van de gemeente Weert van toepassing, dat op 11 december 2013 is vastgesteld (productie 4 bij dagvaarding).

2.4. In de koopovereenkomst van 18 februari 2019 staat, geciteerd voor zover hier van belang (productie 2 bij dagvaarding):

()

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1.

De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen bijzondere lasten zijn. ()

- 6.3. *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: het agrarisch bedrijf bestaande uit een vrijstaand woonhuis (bedrijfswoning) met tuin en een hippische accommodatie bestaande uit 9 paardenboxen, overdekte stapmolen en weiland. () Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. () Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. ()*

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

- 6.4.1. *Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.*

- 6.4.3. *Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt.*

()

artikel 22. Bodemonderzoek

Koper ziet af van het (laten) verrichten van een bodemonderzoek. Koper verklaart op de hoogte te zijn van de risico's en gevolgen van het niet (laten) verrichten van dit onderzoek. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging en zal nimmer aanleiding vormen tot ontbinding van onderhavige overeenkomst, vermindering van de koopsom of schadeloosstelling door verkoper.

()

artikel 25. Bouwvergunning

Voor het object is een bouwvergunning voor uitbreiding van de paardenhouderij afgegeven in de vorm van een bouwblok ter grootte van 10.000 m². ()

- 2.5. In de akte van levering van 15 maart 2019 staat, geciteerd voor zover hier van belang (productie 3 bij dagvaarding):

()

Artikel 5

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties casu quo afgegeven verklaringen blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. ()

- 2.6. De familie [familienaam] heeft op 9 mei 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd (randnummer 5 van de dagvaarding).

- 2.7. De familie [familienaam] heeft BKK Bodemadvies B.V. (hierna: BKK) een bodemonderzoek laten uitvoeren binnen de locatie van de paardenhouderij. In het rapport van BKK van 5 juli 2019 staat, geciteerd voor zover hier van belang (productie 6 bij dagvaarding):

()

2.2. Vooronderzoek

()

De locatie [adres] is sinds 2013 een officieel paardenbedrijf met alle vergunningen voor het houden van 49 paarden. De bebouwing dateert uit 1960-1970. Inmiddels is een Agrarisch Bouwblok toegewezen van circa 10.000 m², hetgeen mogelijkheden biedt voor het bouwen van een rijhal en stageverblijven. ()

6.1. Conclusies

Naar aanleiding van de bevindingen uit het nader onderzoek asbest in bodem - waarin zinkassenbrokken zijn aangetroffen in de bodem ter plaatse van proefsleuf 11, heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden binnen de locatie [adres] te [plaats] .

Uit de onderzoeksresultaten wordt geschat dat de totale omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen (m.n. zink) vooralsnog wordt geschat op 554 m³ bij een totale oppervlakte van 1.200 m² en een verontreinigingsdiepte van 0,3 tot (plaatselijk) maximaal 2 meter.

Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er volgens de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het criterium van meer dan 25 m³ (>I) wordt overschreden.

Gezien de verkregen meetresultaten in combinatie met de vondst van zinkassenbrokken is een relatie met zinkassen aanwezig.

6.2. Aanbevelingen

De bodemkwaliteit is niet in overeenstemming met de huidige bestemming van de onderzoekslocatie. De sterke bodemverontreiniging met zware metalen vormt een belemmering voor de toekomstig geplande graafwerkzaamheden binnen het perceel.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten en de daaraan verbonden conclusies wordt aanbevolen om de sterke verontreinigingen door middel van ontgraven te saneren tot tenminste de gebiedsspecifieke bodemgebruikswaarden die horen bij de bodemfunctie wonden met Siertuin (MWsier).

Aangezien een gedeelte van de erfverharding en eigen weg ook een asbestverontreiniging bevat is het aan te bevelen om beide bodemsaneringen gecombineerd uit te voeren, ()

2.8. De familie [familienaam] heeft de paardenhouderij aan [eiseres] verkocht voor 1.500.000,00. De paardenhouderij is op 11 juli 2019 aan [eiseres] geleverd. Er is geen afzonderlijke koopovereenkomst gesloten.

De akte van koop en levering van 11 juli 2019 bevat, geciteerd voor zover hier van belang, de volgende bepalingen en artikelen (productie 1 bij dagvaarding):

()

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte, hetgeen partijen zien als het normale gebruik, deelt verkoper het volgende mede:

Het verkochte bezit thans de eigenschappen die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door koper als bovenbedoeld in de weg staan. Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publieke- dan wel privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan, met dien verstande dat de bestemming op het verkochte Paardenhouderij betreft.

Koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van het vorenstaande en alle eventueel daaruit voortvloeiende rechtsgevolgen.

Voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn en voor aan koper kenbare gebreken staat verkoper niet in.

()

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

() Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen () voormalige eigenaren () gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper ter zake enige vrijwaring verleent. ().

()

milieu

Artikel 7

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige andere verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen dan de aan partijen genoegzaam bekende grondwaterverontreiniging en de verontreiniging met zinkassen.

()

4. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. ().

2.9. In de brief van 24 juli 2019 van (de advocaat van) [eiseres] aan [gedaagden] staat, geciteerd voor zover hier van belang (productie 16 bij conclusie van repliek):

()

Ik informeer u dat mijn cliënte van familie [familienaam] het bedoelde perceel heeft gekocht, waarbij aan cliënte mede werd overgedragen de aanspraken die de familie [familienaam] heeft op (onder andere) oud-eigenaren.

Door cliënte en familie [familienaam] is vastgesteld dat familie [familienaam] een aanspraak op u heeft uit hoofde van de met u gesloten koopovereenkomst. Die aanspraak vloeit voort uit het feit dat door u is toegezegd dat er een omgevingsvergunning/bouwvergunning zou zijn. Die blijkt er niet te zijn. Die aanspraak heeft voorts te maken met de aangetroffen bodemverontreiniging.

Door middel van deze brief deel ik u mede dat familie [familienaam] de hierboven bedoelde aanspraken heeft overgedragen aan cliënte. Hiermee (cessie) is cliënte eigenaar van de bovenbedoelde rechtsvorderingen jegens u. ().

2.10. De voorzieningenrechter van deze rechtbank heeft [eiseres] op 29 juli 2019 verlof verleend tot het leggen van conservatoir beslag (productie 9 bij dagvaarding). [eiseres] heeft op 30 juli 2019 het conservatoir beslag laten leggen.

2.11. In het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 10 februari 2020 staat, geciteerd voor zover hier van belang:

()

Tijdens de comparitie is gebleken dat er bij [eiseres] , én tussen [eiseres] en haar advocaat mr. Hundscheid onduidelijkheid bestaat over het bouwblok en de vergunning.

In de dagvaarding en tijdens de comparitie zijn partijen ervan uitgegaan dat er tussen partijen onduidelijkheid bestond over de vergunning: had deze er moeten zijn, of niet?

[eiseres] stelde in haar dagvaarding dat zij erop mocht vertrouwen dat die vergunning er reeds lag. Naar mate de comparitie vorderde, bleek de pijn niet (zozeer) te zitten in de afwezigheid van de vergunning maar in het voldoen - aldus zijdens [eiseres] - van het bouwblok aan de gestelde voorwaarden, waardoor het bouwblok niet kon [rb: worden] gebruikt.

De rechter stelt daarop ter zitting vast dat het erop lijkt dat er een ander feitencomplex en een andere grondslag naar voren komt dan in de dagvaarding staat en dat veel wat er over en weer is gezegd daardoor inmiddels is achterhaald. Gezien deze onduidelijkheid is besloten de comparitie niet verder voort te zetten, in de zaak () te repliceren en dupliceren.

()

Mr. Hundscheid: ()

- De stukken met betrekking tot de cessie heb ik wel bij me, maar deze zijn nog niet in het geding gebracht. Deze worden met de conclusie in repliek in geding gebracht. Het bestaan van de cessie wordt niet betwist. ()
- ik begrijp dat er verwarring is over de begrippen bouwvergunning, Baugenehmigung (akte 10-10-2020, p. 3) en bouwblok en de (al dan niet) daarmee samenhangende grondslagen van de vorderingen. Bij nader inzien had de dagvaarding dienaangaande duidelijker kunnen en moeten zijn. Ik wens dan ook te repliceren.

()

Mr. Pfeil:

- met betrekking tot de cessie: er is niet voldaan aan de stelplicht, en er is geen bewijs geleverd. Er zijn geen stukken ingebracht. ()
- de wederpartij draagt hier ter zitting steeds nieuwe zaken en andere grondslagen aan, waarop ik ter plekke niet kan reageren. ()
- een bouwblok is niet hetzelfde als een vergunning. ()

2.12. In het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 5 maart 2021 staat, geciteerd voor zover hier van belang:

()

mr. Hundscheid:

Ik laat het ontbreken van een bouwvergunning los. Het gaat er om dat sprake is van wanprestatie in de vorm van non-conformiteit, omdat er 10.000 m² bouwblok zonder voorwaarden zou worden geleverd en dat is niet gebeurd. Er is geadverteerd dat er uitgebreid kon worden à 10.000 m². Op basis van de koopovereenkomst was 10.000 m² de gerechtvaardigde verwachting. Het aantal vierkante meter is leidend. Het bouwvlak blijkt kleiner te zijn, nog geen 7.000 m³ en er zijn allerlei voorwaarden aan verbonden. Er is geen kant en klaar bouwvlak. En er is minder dan 25% geleverd aan bouwblok. Op grond van de koopovereenkomst mocht men uitgaan van een onvoorwaardelijk bouwblok. Er moet worden gehaviltext.

Er is sprake van wanprestatie, omdat gezwegen is waar gesproken had moeten worden. Familie [familienaam] is bewust misleid. Familie [gedaagde sub 1] wist dat het bouwblok niet onvoorwaardelijk was.

mr. Pfeil:

Een bouwblok is niet hetzelfde als een bouwvlak. Aan het bouwblok zijn geen voorwaarden verbonden. Bij een omgevingsvergunning moet natuurlijk wel aan allerlei voorwaarden worden voldaan. Het bouwvlak is de totale oppervlakte die je mag bebouwen. Dat is dus wat anders dan een bouwblok. Dat is waar je op het perceel bouwwerken mag oprichten. De tekening die bij repliek is overgelegd als productie 21 betreft niet het bouwblok. Dit betwist ik. ()

2.13. Familie [gedaagde sub 1] heeft [naam bv] (verder: [naam bv]) in 2012 aangezocht ten behoeve van een voorgenomen vergunningaanvraag voor mogelijke uitbreiding van de paardenhouderij. Familie [gedaagde sub 1] heeft besloten af te zien van het aanvragen van een bouwvergunning en in plaats daarvan een bouwblok aangevraagd en verkregen. In het kader van die opdracht aan [naam bv] heeft [naam bv] Tritium Advies B.V. (verder: Tritium) opdracht gegeven een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. In het rapport van Tritium van 18 juni 2012 staat, geciteerd voor zover hier van belang (productie 5 bij dagvaarding):

()

Samenvatting

In opdracht van [naam bv] heeft Tritium Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie [adres] te [plaats] .

Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging voor de betreffende locatie, waarbij de functie agrarisch gebied met burgerwoning wordt gewijzigd naar agrarisch bouwblok.

Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie.

()

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond-, streef- en interventiewaarden blijkt dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, nikkel en zink.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie. ()

3 Het geschil

3.1. [eiseres] vordert dat de rechtbank bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

I. voor recht verklaart dat [gedaagden] toerekenbaar zijn tekortgeschoten in de nakoming van hun verbintenis(sen) uit hoofde van de door hen gesloten koopovereenkomst en/of dat [gedaagden] hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het ontbreken van de in artikel 25 van de koopovereenkomst bedoelde vergunning en voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging en dat [gedaagden] uit dien hoofde verplicht zijn tot schadevergoeding, althans te verklaren voor recht op een in goede justitie te bepalen wijze,

II. [gedaagden] , zo mogelijk hoofdelijk, veroordeelt tot betaling aan [eiseres] van de door [eiseres] en de familie [familienaam] geleden schade naar aanleiding van de toerekenbare tekortkomingen in de nakoming van hun verbintenis(sen) uit hoofde van de door hen gesloten koopovereenkomst en/of het ontbreken van de in artikel 25 der koopovereenkomst bedoelde vergunning en/of de aanwezigheid van bodemverontreiniging, althans hetgeen in goede justitie zal worden bepaald, nader op te maken bij staat, te vermeerderen met de wettelijke interest vanaf de dag der dagvaarding, althans vanaf een in goede justitie vast te stellen datum of data, een en ander tot aan de dag der algehele voldoening,

III. [gedaagden] , zo mogelijk hoofdelijk, veroordeelt in de beslag-, proces- en nakosten, onder bepaling dat [gedaagden] de wettelijke interest over de beslag-, proces- en nakosten verschuldigd worden wanneer deze niet binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis, althans na de dag van betekening van het vonnis, zijn betaald.

3.2. [eiseres] legt aan de vorderingen, die door familie [familienaam] zijn gecedeerd aan [eiseres] en waarvan mededeling is gedaan aan [gedaagden] , primair wanprestatie en subsidiair non-conformiteit ten grondslag.

- Aan de voorwaarden van het bestemmingsplan voor het bouwblok als opgenomen in artikel 25 van de koopovereenkomst (r.o. 2.4.) is niet voldaan. Het bouwvlak blijkt circa 7.000 m² te zijn en er zijn allerlei voorwaarden aan verbonden (zie over bouwblok en bouwvlak hierna rov. 4.3.5 e.v.). De familie [familienaam] mocht er vanuit gaan dat er een onvoorwaardelijk bouwvlak was. Er is dan ook niet geleverd wat is verkocht. Voorts zijn [gedaagden] tekortgeschoten in het volledig informeren van de familie [familienaam] terzake (proces-verbaal van 5 maart 2021, p. 3). De familie [familienaam] heeft de omgevingsvergunning zelf moeten aanvragen (op 9 mei 2019, zie r.o. 2.6.), met alle kosten van advies van dien, waaronder leges van 35.000,00. Daarnaast zijn er allerlei kosten die op basis van het bestemmingsplan gemaakt (moeten) worden, zoals voor het uitdunnen van het bos en aanplanten van bomen en heggen (à 144.500,00), en het slaan van een bluswaterput en aanleggen van een beregeningsinstallatie (à 11.500,00) (dagvaarding, p. 7).

- [gedaagden] was op de hoogte van de verontreiniging van de bodem. Uit het rapport van Tritium blijkt dat er sprake is van lichte verontreiniging. Op grond van het feit dat [gedaagde sub 1] al sinds 1972 eigenaar is, kon en behoorde hij op de hoogte te zijn van de verontreiniging met o.a. zinkassen. Daarnaast is sprake van verontreiniging met asbest dakbedekking in de grond uit de (oude) kippenstal. De asbest is afkomstig van het dak van de paardenstal dat door [gedaagden] - met sloopvergunning die op 27 november 2000 door de gemeente Weert is afgegeven (conclusie van repliek, p. 11) - is gesloopt. Sanering van de grond gaat volgens BKK zon 181.552,53 ex btw kosten.

3.3. [gedaagden] voeren gemotiveerd verweer.

- [gedaagden] betwisten - vooreerst tijdens de mondelinge behandeling van 10 februari 2020 - dat sprake is van een rechtsgeldige cessie. Er is, aldus [gedaagden] , niet aangetoond dat de vordering van familie [familienaam] gecedeerd is aan [eiseres] In de conclusie van dupliek stellen [gedaagden] dat de bij conclusie van repliek overgelegde brief van 24 juli 2019 te laat is overgelegd en dat daaraan op grond van artikel 21 Rv voorbij moet worden gegaan. Voorts stellen [gedaagden] dat voornoemde brief noch het exploitat van beslaglegging een ingebrekestelling bevat en dat de vorderingen onvoldoende duidelijk dan wel bepaalbaar omschreven zijn in de leveringsakte. De mededeling kan dan ook geen doel treffen.

- Er ligt geen vordering van de familie [familienaam] en daarmee ook geen op [eiseres] op [gedaagden] voor. Ten tijde van de overdracht van de paardenhouderij aan Heinrich B.V. was familie [familienaam] en daarmee ook Heinrich B.V. - de heer [familienaam] is als directeur/enig aandeelhouder van [eiseres] en daarmee dan ook te vereenzelvigen - reeds op de hoogte van de uitkomsten van het onderzoek van BKK en daarmee van de beweerdelijke gebreken. [eiseres] heeft deze gebreken welbewust aanvaard. Voorts is de paardenhouderij voor hetzelfde bedrag waarvoor familie [familienaam] deze heeft gekocht, verkocht aan de [eiseres] Familie [familienaam] heeft dan ook geen schade geleden.

- In artikel 25 van de koopovereenkomst staat dat er een bouwblok is afgegeven van

10.000 m². Dit bouwblok is er, getuige ook het rapport van BKK. Dat het bouwblok kleiner is dan 10.000 m² blijkt nergens uit. Aan een bouwblok zijn geen voorwaarden verbonden. Het is aan een koper om zelf het bestemmingsplan te raadplegen. Uit het bestemmingsplan blijkt aan welke voorwaarden voldaan moet worden als er gebouwd gaat worden.

- [gedaagden] zijn niet bekend met enige verontreiniging. [gedaagden] waren niet bekend met het rapport van Tritium. Alleen [naam bv] beschikte daarover. In het rapport van Tritium staat dat er niet van (noemenswaardige) bodemverontreiniging sprake was. Dat is door [naam bv] ook zo aan [gedaagden] medegedeeld. Het bouwblok is vervolgens ook verleend. Het asbest van het dak van de gesloopte stal is door een erkend bedrijf verpakt en afgevoerd. De herkomst van het asbest niet aangetoond. Ingevolge artikel 6.3 van de koopovereenkomst is iedere aansprakelijkheid van [gedaagden] - anders dan voor de aanwezigheid van eigenschappen die voor normaal gebruik nodig zijn - uitgesloten. De beweerdelijke bodemverontreiniging staat aan het normaal gebruik niet in de weg. Ingevolge artikel 22 van de koopovereenkomst vormt eventuele verontreiniging nimmer aanleiding tot schadeloosstelling.

Voorts kan van wanprestatie geen sprake zijn nu [gedaagden] nooit in gebreke is gesteld.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

Cessie

4.1. Het verweer van [gedaagden] dat van een rechtsgeldige cessie geen sprake is, is voor het eerst gevoerd tijdens de mondelinge behandeling op 10 februari 2019. Ingevolge artikel 128 lid 3 Rv dienen principale verweren reeds bij conclusie van antwoord gevoerd te worden op straffe van verval van het verweer. Dit betekent dat het verweer te laat is gevoerd. Er zijn geen redenen om de wettelijke straf niet uit te spreken, hetgeen de rechtbank bij deze doet. De rechtbank komt aan een inhoudelijke beoordeling van het verweer dan ook niet meer toe.

4.2. Ten overvloede merkt de rechtbank ten aanzien van de cessie het navolgende op (r.o. 4.2.1. tot en met 4.2.4.).

4.2.1. Ingevolge artikel 3:94 BW vindt cessie plaats middels een daartoe bestemde akte en mededeling van de overdracht van de vordering aan de schuldenaar. Tussen partijen is niet in geschil dat de leveringsakte van 11 juli 2019 kwalificeert als een akte in de zin van voornoemd artikel.

4.2.2. Bij cessie moet de over te dragen vordering - overeenkomst artikel 3:94 BW in verbinding met artikel 3:83 lid 2 BW - in voldoende mate door de in artikel 3:94 lid 1 BW bedoelde akte worden bepaald. De eis van voldoende bepaaldheid moet niet strikt worden uitgelegd. Voor het overdragen van vorderingen is het noodzakelijk, maar ook voldoende, dat de desbetreffende akte zodanige gegevens bevat dat, eventueel achteraf, aan de hand daarvan kan worden vastgesteld om welke vorderingen het gaat (ECLI:NL:HR:2002:AE7842). Het is aan het oordeel

van de rechter overgelaten in welke mate deze vorderingen, indien zij niet reeds ten tijde van de cessie zijn bepaald, bepaalbaar moeten zijn (Parl. Gesch. Boek 3, p. 402). De vraag hoe specifiek die gegevens dienen te zijn moet worden beantwoord aan de hand van de omstandigheden van het geval (ECLI:NL:HR:2005:AR6165). Een generieke omschrijving van de over te dragen vorderingen kan tot een geldige overdracht leiden indien aan de hand van de gegeven omschrijving kan worden bepaald welke vorderingen zijn overgedragen. Het ontbreken van nadere specificaties van de betrokken vorderingen hoeft daarom niet eraan in de weg te staan dat zij voldoende bepaald zijn in de zin van artikel 3:84 lid 2 BW (ECLI:NL:HR:2012:BT6947).

- 4.2.3. In artikel 4 van de akte van koop en levering staat dat alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegen voormalige eigenaren overgaan op koper (r.o. 2.8.). Met dit artikel hadden familie [familienaam] en [eiseres] voor ogen alle aanspraken die familie [familienaam] op [gedaagden] ten aanzien van de paardenhouderij hebben, over te dragen. Een nadere specificatie is niet vereist, nu duidelijk is dat daartoe ook de beweerdelijke aanspraken met betrekking tot het bouwblok en de bodemverontreiniging behoren. Met de akte van koop en levering en het doen van de mededeling daarvan aan [gedaagden] - middels de brief van 24 juli 2019 - is de vordering rechtsgeldig overgedragen. Niet valt in te zien waarom, zoals [gedaagden] stellen, voor een rechtsgeldige overdracht een ingebrekestelling vereist is. Dit vindt geen steun in het recht.

Bouwvergunning, omgevingsvergunning, bouwblok of bouwvlak?

- 4.3.1. In de dagvaarding stellen [eiseres] dat sprake is van wanprestatie respectievelijk non-conformiteit nu er geen bouwvergunning is, terwijl de aanwezigheid van een bouwvergunning op grond van artikel 25 van de koopovereenkomst door [gedaagden] is gegarandeerd (randnummers 4 en 5, p. 6, van de dagvaarding). Voorts staat in de dagvaarding dat [gedaagden] een omgevingsvergunning hebben gegarandeerd. (randnummer 5, p. 8, van de dagvaarding).
- 4.3.2. Tijdens de mondelinge behandeling van 10 februari 2020 blijkt er onduidelijkheid te bestaan bij [eiseres], en tussen [eiseres] en haar advocaat. Onduidelijk is waarin de wanprestatie dan wel non-conformiteit in is gelegen. Is er een bouwvergunning of een bouwblok op grond van de koopovereenkomst gegarandeerd? De rechtbank stelt partijen voorts in de gelegenheid te repliceren en te dupliceren (r.o. 2.11.)
- 4.3.3. In de conclusie van repliek staat in randnummer 4 en 5, geciteerd voor zover hier van belang:
- ()
- Eiseres stelt vast dat op basis van de Haviltex criteria aangenomen moet worden dat [familienaam] redelijkerwijze heeft mogen begrijpen dat hij een onroerende zaak met daarop een bouwvergunning kocht, althans in ieder geval dat hij een stuk land kocht waarop hij probleemloos iets kon (laten) bouwen, ().*
- Het staat naar mening van eiseres verder vast dat gedaagden geoordeeld moeten worden zelf heel goed te hebben geweten wat de juridische status van de onroerende zaak was. Gedaagden hebben daarover echter geen klare wijn geschonken, en dat moet hen worden aangerekend.*
- Om die reden missen ook doel de stellingen van gedaagden als zou [familienaam] door eigen onderzoek hebben moeten weten dat er geen bouwvergunning was afgegeven; daar waar gedaagden een garantie hebben gegeven, behoeft eiseres geen onderzoek te plegen. ()*
- Wanneer wordt ingegaan op hetgeen gedaagden naar eigen stellingen () wel hebben gegarandeerd, komt aan de orde de vraag of er een bouwvlak van 10.000 m² is. ().*
- 4.3.4. Het ontbreken van een bouwvergunning wordt tijdens de mondelinge behandeling van 5 maart 2021 losgelaten. Daarmee liggen de vorderingen voor zover die zien op het ontbreken van de bouwvergunning voor afwijzing gereed.

4.3.5. [eiseres] is tijdens de mondelinge behandeling van 5 maart 2021 nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld de begrippen bouwblok - als gebezigd in de koopovereenkomst - en bouwvlak - als gebruikt in de conclusie van repliek - toe te lichten. [eiseres] heeft van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt. De rechtbank blijft ook na de mondelinge behandeling (onder meer) met de navolgende vragen zitten:

Wat is volgens [eiseres] een bouwblok en wat is een bouwvlak? Zijn beide begrippen inwisselbaar? Op welk oppervlak zien beide begrippen? Op welk oppervlak mag, volgens [eiseres] wel gebouwd worden, en op welk oppervlak niet? Ten aanzien van welk oppervlak is aldus [eiseres] sprake van wanprestatie respectievelijk non-conformiteit?

[gedaagden] hebben tijdens diezelfde mondelinge behandeling naar voren gebracht dat volgens hun een bouwblok niet synoniem is aan een bouwvlak: het bouwblok (waar geen voorwaarden aan zijn verbonden) is het oppervlakte waar je mag bouwen, terwijl het bouwvlak de totale oppervlakte is die je mag bebouwen. Een bouwblok biedt de mogelijkheid om iets binnen dat oppervlakte te doen.

4.3.6. Het is aan [eiseres] haar vordering zodanig te onderbouwen dat voor [gedaagden] duidelijk is waartegen zij (al dan niet) verweer moeten voeren. Hoewel [eiseres] zowel met het nemen van een conclusie van repliek als tijdens de mondelinge behandeling op 5 maart 2021 in de gelegenheid is gesteld een nadere toelichting te geven, heeft [eiseres] die duidelijkheid tot op heden niet geboden. Deze duidelijkheid is nodig om te kunnen oordelen over de betreffende feitelijke grondslag van de vorderingen. Nu deze duidelijkheid door [eiseres] , ondanks dat zij daartoe (herhaaldelijk) in de gelegenheid is gesteld, niet wordt geboden, liggen de vorderingen voor zover die zien op de beweerdelijke tekortkomingen met betrekking tot het bouwblok respectievelijk bouwvlak voor afwijzing gereed.

Bodemverontreiniging

4.4. Van wanprestatie is sprake wanneer een van de contactspartijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een verbintenis (artikel 6:74 BW). Wanneer aan de verkrijging van een zaak een koopovereenkomst ten grondslag ligt dan wordt de vraag of sprake is van wanprestatie bepaald aan de hand van non-conformiteit (artikel 7:17 BW), waarbij de inhoud van de overeenkomst van belang is.

4.5. Als uitgangspunt heeft ingevolge artikel 7:17 BW te gelden dat de verkochte zaak (in dezen de paardenhouderij) dient te beantwoorden aan de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. De zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien deze, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper hierover heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper mocht verwachten. De koper mocht in ieder geval verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik nodig zijn en die hij niet behoefde te betwijfelen alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

Van belang is dat volgens dit artikel ook een aan een zaak klevend gebrek die het normaal gebruik niet belemmert non-conformiteit kan opleveren. Hieruit volgt dat de informatieplicht van een verkoper zich in ieder geval uitstrekt tot de eigenschappen van de verkochte zaak die betrekking hebben op het normale gebruik van de woning doch daartoe niet beperkt is.

4.6. Partijen hebben een koopovereenkomst gesloten, waarin zij voor wat betreft de conformiteit afwijken van artikel 7:17 BW. In artikel 6.1. van deze overeenkomst hebben zij uitdrukkelijk een regeling getroffen met betrekking tot de vraag wie van hen het risico van eventuele gebreken zou dienen te dragen (r.o. 2.4.). Het risico van alle gebreken, derhalve zowel zichtbare als onzichtbare gebreken, is bij familie [familienaam] gelegd. Dit is ingevolge artikel 6.3. van de overeenkomst slechts anders indien het gaat om eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik van de onroerende zaak. Gelet op de garantie die [gedaagden] in deze bepaling hebben gegeven komen gebreken die aan een normaal gebruik in de weg staan voor risico van [gedaagden]

4.7.

En dan rijst de vraag: waarin zit volgens [eiseres] nu exact die non-conformiteit met betrekking tot die beweerdelijke bodemverontreiniging? Staat de beweerdelijke bodemverontreiniging aan het normaal gebruik van de paardenhouderij in de weg? Of staat de beweerdelijke bodemverontreiniging in de weg aan het normaal gebruik van de paardenhouderij omdat Heinrich B.V. wenst te verbouwen en is bodemsanering voor die verbouwing noodzakelijk? Of verwijt [eiseres] [gedaagden] schending van de mededelingsplicht, nu zij - aldus [eiseres] - op de hoogte waren van de bodemverontreiniging? (Ook zonder ongeschiktheid van de woningen voor normaal gebruik kan sprake zijn van non-conformiteit wegens schending van een mededelingsplicht van de verkoper. Zie: ECLI:NL:PHR:2020:686)

Gezien het uitblijven van enige duidelijkheid hieromtrent, ligt alleen al daarom de vorderingen voor zover die zien op de beweerdelijke bodemverontreiniging voor afwijzing gereed.

- 4.8. [eiseres] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure aan de zijde van [gedaagden] Deze kosten worden tot heden begroot op 2.549,- , te weten 297,- aan griffierecht en 2.252,- aan salaris advocaat (vier punten tarief II x 563,-).

De nakosten en rente worden toegewezen als in het dictum.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen af,

- 5.2. veroordeelt [eiseres] in de kosten van het geding aan de zijde van [gedaagde sub 1] c.s. begroot op 2.549,-, vermeerderd met de wettelijke rente, als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, over die kosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening, en vermeerderd met na dit vonnis ontstane kosten, begroot op 163,00 aan salaris advocaat, en vermeerderd, onder de voorwaarde dat [eiseres] niet binnen twee weken na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van 85,00 aan salaris advocaat en de explootkosten van betekening van de uitspraak,

- 5.3. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. K.J.H. Hoofs en in het openbaar uitgesproken.¹

¹ type: EvB & KH
