

ECLI:NL:RBMNE:2024:2386

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	03-01-2024
Datum publicatie	18-04-2024
Zaaknummer	C/16/548877 / HA ZA 22-622
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Deze zaak gaat over een vastgelopen woningbouwproject en de afspraken die daarover zijn gemaakt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Midden-Nederland

Civil recht

Zittingsplaats Utrecht

Zaaknummer: C/16/548877 / HA ZA 22-622

Vonnis van 3 januari 2024

in de zaak van

[eisende partij] B.V.,

gevestigd in [vestigingsplaats] ,

eisende partij,

advocaat: mr. P.J.B. van Deurzen in Den Haag,

tegen

1 [gedaagde sub 1] ,

wonend in [woonplaats] ,

2. [gedaagde sub 2] B.V.,

gevestigd in [vestigingsplaats] ,

gedaagde partijen,

advocaat: mr. A.T. de Putter in Ede (Gelderland).

Partijen worden hierna [eisende partij] , [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] genoemd. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] worden samen [gedaagden c.s.] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het vonnis in incident van 1 maart 2023;
- de conclusie van antwoord;
- de aanvullende productie van [gedaagden c.s.]

1.2. Op 21 november 2023 heeft de zitting plaatsgevonden. Tijdens de zitting heeft de griffier aantekeningen gemaakt van wat er is besproken en hebben de advocaten van partijen spreekantekeningen voorgedragen. Aan het einde van de zitting heeft de rechter bepaald dat een vonnis zal worden gewezen.

2 Waar de zaak over gaat

De kern van de zaak

2.1. Deze zaak gaat over een vastgelopen woningbouwproject in [plaats] en de afspraken die daarover op 14 juli 2022 zijn gemaakt. Volgens [eisende partij] zijn [gedaagden c.s.] die afspraken niet nagekomen en moet [gedaagde sub 2] haar alsnog 338.800,- inclusief btw betalen en moet [gedaagde sub 1] haar 75.000,- betalen.

Wat er verder is gebeurd

2.2. [eisende partij] heeft op 6 oktober 2020 met [bedrijf] B.V. (hierna: [bedrijf]) afspraken gemaakt over de ontwikkeling van 28 woningen op een stuk grond van [gedaagde sub 2] . Vervolgens heeft [eisende partij] met de beoogde eigenaren van de woningen (de kopers) aannemingsovereenkomsten gesloten voor de bouw van de woningen en heeft [gedaagde sub 2] de grond notarieel aan hen geleverd.

2.3. In de aannemingsovereenkomsten stond dat de grond binnen negen maanden na ondertekening bouwrijp moest zijn. Volgens [eisende partij] was de grond niet op tijd bouwrijp en zijn de aannemingsovereenkomsten daardoor automatisch geëindigd. Op dat moment was zij dus niet meer verplicht om te gaan bouwen. [eisende partij] wilde nog wel gaan bouwen, maar dan wel voor een hogere prijs omdat de bouwkosten inmiddels waren gestegen. De vraag was wie er moest opdraaien voor de hogere kosten.

2.4. Daarover hebben [eisende partij] , [bedrijf] en [gedaagde sub 2] op 14 juli 2022 afspraken gemaakt. Zij hebben toen onder meer afgesproken dat [gedaagde sub 2] 338.800,- inclusief btw aan [eisende partij] zou betalen. Er zou dan nog een tekort van 300.000,- overblijven. Daarvan zou [eisende partij] zelf de helft voor haar rekening nemen. Voor de andere helft zouden de kopers de notaris aansprakelijk stellen. Die had namelijk een fout gemaakt. De kopers zouden die vordering vervolgens

overdragen aan [eisende partij] en [gedaagde sub 2] . Als het hen niet zou lukken om die vordering te gelde te maken, zou [gedaagde sub 1] in privé nog eens maximaal 75.000,- aan [eisende partij] betalen.

- 2.5. [gedaagden c.s.] hebben niet betaald. Daarom vordert [eisende partij] in deze procedure alsnog betaling van de afgesproken bedragen, plus rente. Voor het geval die vordering niet wordt toegewezen, vordert [eisende partij] dat [gedaagden c.s.] moeten meewerken aan het nader uitwerken van de afspraken van 14 juli 2022, en dat zij een dwangsom moeten betalen als zij dat niet doen. [gedaagden c.s.] zijn het hier niet mee eens en vinden dat de vorderingen moeten worden afgewezen.
- 2.6. [gedaagde sub 2] is in het vonnis in incident van 1 maart 2023 veroordeeld 338.800,- inclusief btw als voorschot aan [eisende partij] te betalen. [gedaagden c.s.] vorderen terugbetaling van dit bedrag, hoewel tijdens de zitting bleek dat [gedaagde sub 2] dit bedrag nog niet had betaald. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

3 De beoordeling

Toewijzing van de vordering op [gedaagde sub 2]

- 3.1. [gedaagde sub 2] moet 338.800,- aan [eisende partij] betalen. Dat hebben zij op 14 juli 2022 afgesproken en aan die afspraak moet [gedaagde sub 2] zich houden. Het was weliswaar een overeenkomst op hoofdlijnen die nog nader zou worden uitgewerkt, maar dat doet niets af aan de concrete en onvoorwaardelijke betalingsverplichting die [gedaagde sub 2] op zich heeft genomen. Dit is al uitgelegd in het vonnis in incident en de argumenten die [gedaagden c.s.] verder nog naar voren hebben gebracht leiden niet tot een ander oordeel

De betalingsverplichting was onvoorwaardelijk

- 3.2. Volgens [gedaagden c.s.] stond het tekort als het gaat om de bouwkosten tijdens de bespreking van 14 juli 2022 nog niet vast. [eisende partij] zou daarom de stijging van de bouwkosten nog moeten bewijzen en een eventuele betaling van [gedaagde sub 2] zou afhangen van de bewezen kostenstijging. Er was dus volgens [gedaagden c.s.] geen sprake van een onvoorwaardelijke betalingsafpraak. Dat betoog gaat niet op.
- [eisende partij] heeft tijdens de onderhandelingen op 14 juli 2022 de gestegen bouwkosten onderbouwd met een begroting van 30 juni 2022;
 - [eisende partij] en [gedaagde sub 1] hebben die begroting en de opmerkingen van [gedaagde sub 1] op die begroting besproken;
 - [gedaagde sub 1] heeft daar vervolgens genoeg mee genomen door namens [gedaagde sub 2] zijn handtekening onder de overeenkomst te zetten, zonder dat daarin het voorbehoud stond dat [eisende partij] de gestegen kosten nog moest onderbouwen;
 - [gedaagden c.s.] hebben niet duidelijk gemaakt op welk punt de begroting van 30 juni 2022 niet zou kloppen;
 - Uit niets blijkt dat het de bedoeling van partijen was om de betalingsverplichting van [gedaagde sub 2] afhankelijk te maken van de uiteindelijke werkelijke stijging van de bouwkosten;
 - Het betoog van [gedaagden c.s.] dat de werkelijke stijging van de bouwkosten lager is dan volgens de begroting van 30 juni 2022, is dus niet relevant.
- 3.3. Ook de andere argumenten die [gedaagden c.s.] noemen om onder de betalingsverplichting van [gedaagde sub 2] uit te komen, gaan niet op. Zo gaat het wel degelijk om een rechtstreekse

betalingsverplichting van [gedaagde sub 2] aan [eisende partij] . Dat is namelijk wat er staat: *[gedaagde sub 2] betaalt aan [eisende partij] een aanvullende vergoeding []*. Die tekst is duidelijk. Uit niets blijkt dat het in plaats daarvan zou gaan om een maximumbedrag dat [gedaagde sub 2] voor zover nodig aan de kopers ter beschikking zou stellen om [eisende partij] van te betalen, zoals [gedaagden c.s.] hebben aangevoerd. Datzelfde geldt voor de stelling dat de betaling afhankelijk was van de inleg van andere betrokkenen. Dat staat er niet en blijkt ook niet uit andere feiten of omstandigheden.

- 3.4. Weliswaar moesten er nog nadere afspraken gemaakt worden over de manier van factureren en de manier van betalen, maar dat doet niets af aan de verplichting om 388.800,- te betalen. Die verplichting blijft ook overeind als die nadere afspraken uiteindelijk niet gemaakt worden. De situatie was dat [eisende partij] , [gedaagden c.s.] en een vertegenwoordiging van de kopers met een mediator bij elkaar zaten om nog voor de start van de bouwvak tot een regeling te komen over de verdeling van 600.000 aan extra kosten. Met die regeling konden dan direct verdere stappen worden gezet door [eisende partij] om de woningen te gaan bouwen. Dat er druk op stond blijkt ook wel uit het feit dat ter plaatse een met de hand geschreven overeenkomst is opgesteld, die is getekend. Daarin past niet dat de duidelijk vastgelegde verplichting van [gedaagde sub 2] een voorwaardelijk karakter zou hebben. Bovendien ligt het aan [gedaagden c.s.] dat die nadere afspraken er niet zijn gekomen. [gedaagde sub 1] heeft namelijk op 17 oktober 2022 tegen [eisende partij] gezegd dat [gedaagden c.s.] helemaal niet zouden betalen.

[eisende partij] heeft de overeenkomst niet geschonden

- 3.5. [gedaagden c.s.] hebben verder nog aangevoerd dat [eisende partij] zelf de overeenkomst heeft geschonden door op eigen houtje een aanvullende aanneemsom van 17.457,14 inclusief btw met de kopers af te spreken. In totaal komt dit voor 28 woningen neer op 488.800,- en dat is precies het bedrag dat [gedaagde sub 2] zou betalen (338.800,-) en het deel van het resterende tekort waarvoor de notaris aansprakelijk zou worden gesteld (150.000,-). Hieruit zou moeten blijken dat er geen sprake is van een betalingsverplichting van [gedaagden c.s.],¹ maar dat betoog gaat niet op.
- In artikel 9 van de overeenkomst van 14 juli 2022 staat: *Partijen komen overeen dat deze afspraken in een addendum bij de aannemingsovereenkomsten met kopers een regeling vinden*. Dat [eisende partij] de addenda heeft gesloten is dus geen schending van de overeenkomst, maar juist de uitvoering daarvan;
 - Volgens [eisende partij] zijn deze bedragen niet betaald en [gedaagden c.s.] hebben niet onderbouwd dat dat wel zo is;
 - [eisende partij] heeft ook uitgelegd dat het nooit de bedoeling is geweest dat de kopers ook echt zouden betalen, maar dat de addenda formeel nodig waren om aan de eisen van Woningborg te voldoen;
 - Die uitleg van [eisende partij] is aannemelijk en wordt ook ondersteund door wat [gedaagden c.s.] zelf in randnummer 2.5 van hun conclusie van antwoord in het incident hebben geschreven. Daar gaat het over een aanvullende aanneemsom die in addenda met kopers moet worden vastgelegd: *De achterliggende reden van deze aanvullende aanneemsom is dat Woningborg dit als voorwaarde stelde voor afgifte van de Planacceptatie. Op basis van de initiële begroting wilde Woningborg geen garanties verstrekken*.
 - Kortom: formeel werd de aanvullende aanneemsom bij de kopers neergelegd, maar materieel waren het [gedaagden c.s.] die moesten betalen.
- 3.6. Volgens [gedaagden c.s.] heeft [eisende partij] hen bij het maken van de afspraken op 14 juli 2022 misleid. Dat baseren zij op het feit dat [eisende partij] al snel na 14 juli 2022 is gaan bouwen. Te snel, vinden [gedaagden c.s.] , want daaruit zou blijken dat [eisende partij] de materialen klaar had liggen en gewoon had kunnen gaan bouwen, maar een financieel slaatje heeft willen slaan uit de situatie door net te doen alsof zij niet kon gaan bouwen. Die redenering snijdt geen hout. Op 14 juli 2022 hebben

partijen namelijk ook afspraken gemaakt over de tijdlijnen van het project en de uitvoering van de werkzaamheden was in lijn met die tijdlijnen. [gedaagden c.s.] kunnen de voortvarendheid van [eisende partij] nu dus niet tegen haar gebruiken.

Btw en wettelijke rente

- 3.7. [gedaagde sub 2] moet 338.800,- aan [eisende partij] betalen. Dat is het bedrag inclusief btw, want dat is afgesproken. Volgens [gedaagden c.s.] zouden er nog afspraken gemaakt worden over een manier van betalen die ervoor zou zorgen dat [gedaagde sub 2] de btw niet zou betalen, maar die afspraken zijn niet gemaakt. [gedaagden c.s.] hebben zichzelf de kans ontnomen om fiscaal gunstigere afspraken te maken door zich op het standpunt te stellen dat zij niets zouden betalen.
- 3.8. [gedaagde sub 2] moet de wettelijke rente over het toegewezen bedrag betalen vanaf 17 oktober 2022. Op die datum maakte [gedaagde sub 1] namelijk duidelijk dat [gedaagde sub 2] niet ging nakomen. Toen is het verzuim dus zonder ingebrekestelling ingetreden op grond van artikel 6:83 sub c BW.

Afwijzing van de vordering op [gedaagde sub 1] in privé

- 3.9. De vordering op [gedaagde sub 1] zelf wordt afgewezen. De afspraak was dat hij in privé 75.000,- aan [eisende partij] zou betalen als de vordering op de notaris niet te gelde zou worden gemaakt. Nog los van het feit dat niet duidelijk is in hoeverre al aan die voorwaarde is voldaan, geldt dat de toestemming van de echtgenote van [gedaagde sub 1] nodig was voor de gemaakte afspraak op grond van artikel 1:88 lid 1 sub c BW. Die toestemming heeft zij niet gegeven en zij heeft zich (kennelijk) op het standpunt gesteld dat de afspraak van tafel moet. De rechtbank vat dit op als een beroep op de vernietigingsbevoegdheid van artikel 1:88 BW. Dat betekent dat:
- [eisende partij] [gedaagde sub 1] niet aan de afspraak kan houden en [gedaagde sub 1] dus niet op basis van de overeenkomst 75.000,- aan [eisende partij] hoeft te betalen;
 - de afspraak in juridische zin eigenlijk nooit heeft bestaan omdat vernietiging terugwerkende kracht heeft; en
 - de gevorderde verklaring voor recht moet worden afgewezen omdat [gedaagde sub 1] niet tekortgeschoten kan zijn in de nakoming van een vernietigde afspraak.
- 3.10. Het betoog dat [eisende partij] schade lijdt door het ontbreken van toestemming van de echtgenote van [gedaagde sub 1] gaat niet op. Het zou afbreuk doen aan de beschermingsgedachte van artikel 1:88 BW als [gedaagde sub 1] in privé op die manier alsnog 75.000,- aan [eisende partij] zou moeten betalen.

Afwijzing subsidiaire vordering

- 3.11. Subsidiair heeft [eisende partij] gevorderd dat [gedaagden c.s.] moeten meewerken aan het nader uitwerken van de overeenkomst op hoofdlijnen. Die vordering wordt afgewezen. De verplichting van [gedaagde sub 1] in privé, waarvoor zijn echtgenote mee had moeten tekenen, is immers vernietigd. Dooronderhandelen over een vernietigde afspraak heeft geen zin. Voor het overige heeft [eisende partij] geen belang bij toewijzing van de subsidiaire vordering; de primaire vordering op [gedaagde sub 2] wordt immers toegewezen.

Proceskosten

- 3.12. [gedaagden c.s.] krijgen grotendeels ongelijk en moeten daarom de proceskosten en de nakosten betalen. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van [eisende partij] als volgt vastgesteld:

- kosten van de dagvaarding	112,30	
- griffierecht	5.737,-	

- salaris advocaat	6.826,-	(2 punten × 3.413,-)
Totaal	12.675,30	

4 De beslissing

De rechtbank

- 4.1. veroordeelt [gedaagde sub 2] om 338.800,- aan [eisende partij] te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, met ingang van 17 oktober 2022, tot de dag van volledige betaling,
- 4.2. veroordeelt [gedaagden c.s.] in de proceskosten, aan de zijde van [eisende partij] tot dit vonnis vastgesteld op 12.675,30,
- 4.3. veroordeelt [gedaagden c.s.] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op:
 - 173,- aan salaris advocaat,
 - te vermeerderen met 90,- aan salaris advocaat en met de exploitkosten als [gedaagden c.s.] niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis hebben voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden,
- 4.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 4.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.A. Koorevaar en in het openbaar uitgesproken op 3 januari 2024.

¹ Dat wil zeggen [gedaagde sub 2] voor 338.000,- en [gedaagde sub 1] voor 75.000,- voor het geval de notaris geen 150.000,- voor zijn rekening zou nemen.
