

ECLI:NL:RBOVE:2021:4964

Instantie	Rechtbank Overijssel
Datum uitspraak	08-12-2021
Datum publicatie	10-02-2022
Zaaknummer	C/08/258415 / HA ZA 20-495
Rechtsgebieden	Burgerlijk procesrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Teveel grond geleverd bij verkoop woning. Eisers willen schadevergoeding van de makelaar na verkeerd uitmeten van de grond. Volgens eisers is het bouwgrond maar volgens de makelaar is het weidegrond. De makelaar moet een schadevergoeding betalen ter hoogte van de grondwaarde van weidegrond/landbouwgrond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK OVERIJSEL

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Almelo

zaaknummer / rolnummer: C/08/258415 / HA ZA 20-495

Vonnis van 8 december 2021

in de zaak van

1 [eiser] ,

2. **[eiseres]**,

beiden wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. M.B. Beerentsen te Zwolle,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats] ,

gedaagde,

advocaat mr. O.B. Zwijnenberg te Rotterdam.

Partijen zullen hierna [eiser] c.s. en [gedaagde] genoemd worden.

1 Procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 19 mei 2021,
- aanvullende productie aan de zijde van [eiser] c.s. van 30 augustus 2021,
- de mondelinge behandeling op 9 september 2021.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 18 december 2015 heeft [gedaagde] met [eiser] c.s. een bemiddelingsovereenkomst gesloten voor de verkoop van de woning met bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin, weiland en verdere aanhorigheden aan [het adres 1]

te [woonplaats] , kadastraal bekend [gemeente] , sectie T,

nummer [1] , samen groot 1 ha, 98 are, 19 ca (19.819 m²) tegen een vraagprijs van € 575.000,00 kosten koper.

2.2. Omdat er weinig interesse was in de woning en het bijbehorende stuk grond, is in overleg met [eiser] c.s. besloten om het perceel te splitsen.

2.3. In eerste instantie was het de bedoeling de woning te verkopen met een perceel van 3.000 m². Uiteindelijk is de woning met een perceel van 4.000 m² verkocht aan [A] . In aanwezigheid van [eiser] c.s., [A] en [gedaagde] is het perceel uitgezet en opgemeten.

2.4. Op 31 maart 2017 hebben [eiser] c.s. het perceel grond met daarop de woning verkocht voor een bedrag van € 400.000,00. In de koopovereenkomst, eveneens getekend op 31 maart 2017, staat voor zover van belang:

(...)

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): **[het adres 2] [woonplaats]***
- kadastraal bekend [gemeente] , sectie **T** nummer **[1] (gedeeltelijk)**.*
- groot circa 0 hectare, 40 are, 00 centiare*

(...)

6.11. *Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.*
(...)'.

- 2.5. Op 16 juni 2017 is het perceel opgemeten door het Kadaster. Uit deze meting volgde dat het perceel grond 5.414 m² groot was en niet, zoals in de koopovereenkomst staat, 4.000 m².
- 2.6. [eiser] c.s. en [gedaagde] hebben besproken dat geprobeerd zou worden om het resterende deel van het perceel, 14.405 m², te verkopen voor € 100.000,00, zodat [eiser] c.s. de beoogde opbrengst van in totaal € 500.000,00 zou kunnen realiseren.
- 2.7. Op 1 augustus 2017 heeft de notariële levering van het perceel grond en de woning plaatsgevonden. In de leveringsakte staat het perceel grond van 5.414 m² opgenomen.
- 2.8. Op 15 december 2018 is overeenstemming bereikt over de verkoop van het resterende gedeelte grond van 14.405 m², voor een bedrag van € 90.000,00.
- 2.9. Bij brief van 15 december 2019 heeft [eiser] [gedaagde] aansprakelijk gesteld. Voor zover van belang staat in de brief:
- '(...)*
Bij deze wil ik u aansprakelijk stellen voor de schade die wij op 31-03-2017 hebben geleden en welke u ook heeft erkend:
De schade die ik u wil toerekenen bestaat uit het niet ontvangen van gelden door onjuist opmeten van ons perceel grond met woonhuis aan [het adres 1] . Destijds heeft u de grond opgemeten met een oppervlakte van 4.000 vierkante meter. In werkelijkheid bedraagt de oppervlakte van dit perceel met woonhuis, 5.414 vierkante meter.
Voor deze geleden schade en eventuele bijkomende schade, stel ik u aansprakelijk.
(...)
Misschien heeft u een verzekering die deze schade vergoedt. Als dit zo is, verzoek ik u om mij dit binnen twee weken na de datum van deze brief te laten weten.
(...)'.
- 2.10. Bij e-mail van 14 januari 2020 heeft [gedaagde] , voor zover van belang, aan zijn verzekeraar gestuurd:
- '(...)*
In december 2019 hebben wij een brief ontvangen van de heer [eiser] te [woonplaats] waarin melding wordt gemaakt van een geleden schade bij de verkoop van hun woning. Door onjuiste inmeting van mijn kant is er later bij de definitieve inmeting van het kadaster gebleken dat er een afwijking in zat van 1.414 m².
(...)'.
- 2.11. Bij e-mail van 5 maart 2020 heeft de verzekeraar aan [eiser] c.s. laten weten:
- '(...)*
Bij de aansprakelijkstelling treffen wij geen onderbouwing en bewijsstukken aan, waaruit volgens u blijkt dat verzekerde een beroepsfout heeft gemaakt en wanneer u daarvan voor het eerst op de hoogte bent geraakt. Verder treffen wij ook geen stukken aan waaruit blijkt wat de omvang van de schade is die u als gevolg van de gestelde fout meent te lijden. Wij verzoeken u vriendelijk genoemde stukken alsnog toe te zenden.
(...)'.

2.12. Uit de bij akte overgelegde whatsappcorrespondentie volgt, voor zover van belang:

(...)

[25-06-2017 19:26:41] [eiseres] : Hoi [gedaagde] , we maken ons zorgen over de afmetingen van het perceel we hebben de indruk dat er veel meer grond (meer dan 4000 vierkante meter) aan de [A] s wordt toegewezen dan de 4000 vierkante meter die we hebben afgesproken in ons koopcontract we zouden 1.6 grond overhouden om te verkopen op die voorwaarde zijn we akkoord gegaan met de verkoop van 400.000 Gr [eiseres] '.

(...)

[06-12-2018 18:05:59] [eiseres] : Dag [gedaagde] , Ik heb met [eiser] gesproken we kunnen akkoord gaan met 90.000 euro voor de grond van [B] kosten koper. Daarnaast willen we je graag aan onze afspraak houden over de 1000 vierkante meter die er teveel aan koper [A] is geleverd. De afspraak was wanneer er onder de 100.000 euro verkocht zou worden. Het gemiste bedrag dan wel zou worden bijgelegd of via de verzekering via jou bedrijf te verhalen. We horen graag van je'.

(...)

[03-12-2019 20:22:27] [eiseres] : Dag [gedaagde] , Ik heb nog even goed nagedacht over wat wij jou verschuldigd zijn m.b.t. de verkoop van de grond. jij hebt mij destijds gebeld en aangeven dat jij een andere makelaar wilde inschakelen. Deze makelaar zou 1% van de verkoopprijs ontvangen en jij gaf aan hier niet aan te hoeven verdienen. Ik begrijp dat jij, omdat het niets opleverde nog weer met de verkoop aan de slag bent gegaan. Dat jij dit niet voor niets wil doen is begrijpelijk. Wellicht dat jullie de 1% kunnen delen? Zoals ik al aangaf, het kan toch niet zo zijn dat we dubbele kosten maken (...) Ik zal je de aansprakelijkheidsverzekering brief deze week sturen (...).

[17-01-2020 11:35:04] [eiseres] : Dag [gedaagde] , We hebben jou aansprakelijk gesteld maar heb nog niets vernomen. Wacht jij op iets van ons of heb jij het in gang gezet bij de verzekeraar? Hoor graag even zodat ik ook onze contactpersoon kan informeren. Gr [eiseres]

[17-01-2020 12:21:58] [gedaagde] : [eiseres] er is melding gemaakt bij de verzekering. Stuur je deze dagen een bericht hierover.

(...)

[15-06-2020 09:43:16] [eiseres] : Goedemorgen [gedaagde] al enige weken hebben we elkaar gesproken over de foutieve inmeting en hoe dit op te lossen (...) De verzekeraar stelt vragen die we lastig vinden te beantwoorden. Ik snap wel dat ze de vragen stellen maar we willen dan ook onderbouwt Antwoorden. De jurist zal dit oppakken (...)

(...)'.

3. Het geschil

3.1. [eiser] c.s. vorderen -samengevat- dat de rechtbank, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

1. voor recht verklaart dat [gedaagde] onrechtmatig jegens [eiser] c.s. heeft gehandeld, althans dat [gedaagde] een fout heeft gemaakt waardoor [eiser] c.s. schade lijden en
2. voor recht verklaart dat [gedaagde] aansprakelijk is voor de schade diensgevolge van [eiser] c.s., met veroordeling van [gedaagde] om deze schade aan [eiser] c.s. te vergoeden, een en ander met veroordeling van [gedaagde] in de kosten van deze procedure.

De rechtbank begrijpt de vordering onder 2 in lezing met punt 13 van de dagvaarding dat wordt beoogd om [gedaagde] te veroordelen tot betaling van het bedrag van € 275.730,00, dit zijnde de door [eiser] c.s. gevorderde geleden schade. Tegen deze lezing is door [gedaagde] geen bezwaar gemaakt, zodat de rechtbank de vordering aldus zal behandelen.

3.2. [gedaagde] heeft verweer gevoerd tegen de vorderingen van [eiser] c.s..

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

4 De beoordeling

4.1. Tussen partijen is niet in geschil dat de woning en een stuk grond, in totaal

4.000 m², verkocht zouden worden aan [A] voor € 400.000,00. Ook is niet in geschil dat er uiteindelijk 5.414 m² aan [A] is geleverd, wat neer komt op 1.414 m² meer grond dan dat de bedoeling was. Partijen verschillen echter van mening over de vraag of [gedaagde] daarvoor aansprakelijk kan worden gehouden en als dat het geval zou zijn, hoe de grond gekwalificeerd moet worden (bouwgrond of weidegrond) en welk bedrag aan vergoeding daar vervolgens tegenover moet staan.

Klachtplicht

4.2. [eiser] c.s. stellen dat [gedaagde] niet heeft gehandeld zoals van een bekwaam makelaar kan worden verwacht en zijn van mening dat zij tijdig hebben geklaagd bij [gedaagde]. Ter onderbouwing van hun standpunt verwijzen [eiser] c.s. naar de overgelegde whatsappberichten. Ook stellen [eiser] c.s. dat [gedaagde] zijn fout met betrekking tot het uitmeten van de grootte van het perceel heeft erkend en dat [gedaagde] zou hebben aangegeven 'dat het wel goed zou komen en dat zij toch vooral deze kopers niet moesten verliezen'. Desnoods zou [gedaagde] hen compenseren, zo stellen [eiser] c.s.. In goed vertrouwen dat [gedaagde] het zou oplossen zijn [eiser] c.s. akkoord gegaan met de definitieve verkoop.

4.3. [gedaagde] stelt daarentegen dat de rechten van [eiser] c.s. op grond van artikel 6:89 BW zijn komen te vervallen. [eiser] c.s. hebben zich ten tijde van de verkoop aan de kopers niet bij [gedaagde] beklagd over de gang van zaken. De aansprakelijkstelling is ook pas van 15 december 2019, bijna twee jaar na de levering van de woning. Gelet op het tijdsverloop vindt [gedaagde] dat niet kan worden gezegd dat [eiser] c.s. binnen bekwame tijd hebben geklaagd, zodat de rechten van [eiser] c.s. zijn komen te vervallen. [gedaagde] brengt ten slotte naar voren dat hij niet heeft begrepen dat hij wat fout zou hebben gedaan of dat nadere actie verlangd zou worden, omdat partijen ook met elkaar verder zouden gaan ten aanzien van de verkoop van het resterende perceel.

4.4. Of er al dan niet te laat is geklaagd, wordt beoordeeld aan de hand van artikel

6:89 BW. Dit artikel bepaalt dat een schuldeiser geen beroep meer kan doen op een gebrek in de prestatie, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken bij de schuldenaar ter zake heeft geprotesteerd. Voor het antwoord op de vraag of binnen bekwame tijd is geklaagd, dienen de betrokken belangen te worden afgewogen met inachtneming van alle relevante omstandigheden. Het standpunt van [gedaagde] dat [eiser] c.s. geen beroep meer kunnen doen op een gebrek in de prestatie, omdat zij ter zake te laat zouden hebben geprotesteerd, volgt de rechtbank niet, hetgeen zij als volgt motiveert.

4.5. Partijen zijn het er over eens dat er 1.414 m² meer grond is verkocht en is geleverd dan was afgesproken. Uit de overgelegde whatsapp-correspondentie volgt dat [eiser] c.s. meteen in juni 2017 al hun zorgen hebben geuit over de grootte van het perceel dat aan [A] zou worden geleverd. Dat hebben [eiser] c.s. vrij snel gedaan (25 juni 2017) nadat een en ander bekend was geworden vanwege de meting door het kadaster op 16 juni 2017. Dit betekent dat [eiser] c.s. naar het oordeel van de rechtbank voldaan hebben aan de klachtplicht van artikel 6:89 BW, omdat [gedaagde] vanaf dat moment bekend werd met de zorgen van [eiser] c.s.. Ook na deze datum zijn [eiser] c.s. er bij [gedaagde] nog op teruggekomen. Dat er vervolgens (pas) in december 2019 een aansprakelijkstelling wordt gestuurd, maakt dat niet anders. Bovendien stond het resterende perceel nog in de verkoop en het is niet onlogisch dat eerst die verkoop is afgewacht, alvorens te bezien wat de schade zou zijn op grond waarvan een aansprakelijkheidsstelling kon worden verstuurd.

Zorgplicht

4.6. De vraag die vervolgens voorligt is of [gedaagde] de zorgplicht die op hem rust als makelaar, heeft geschonden. Volgens [eiser] c.s. heeft [gedaagde] niet gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar verwacht mag worden. [gedaagde] had in moeten

grijpen en heeft dat niet gedaan.

- 4.7. [gedaagde] daarentegen stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van schending van de zorgplicht, omdat [eiser] c.s. bij het inmeten aanwezig waren. Ook [A] was aanwezig. Volgens [gedaagde] waren [eiser] c.s. en [A] het eens over hoe het perceel moest worden uitgezet. [gedaagde] vraagt zich af wat hij dan nog meer had moeten doen. Als het conform de wens van partijen is, dan is er geen zorgplicht meer van [gedaagde] als makelaar, zo stelt hij.
- 4.8. Voor de beantwoording van de vraag of [gedaagde] onrechtmatig heeft gehandeld jegens [eiser] c.s. wegens schending van een zorgplicht, dient te worden gekeken naar de omstandigheden van het geval, meer specifiek of [gedaagde] heeft opgetreden als een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar. Volgens de rechtbank is dat niet het geval, hetgeen zij als volgt motiveert.
- 4.9. Het mag van een makelaar, die namens verkopende partijen bemiddelt in de verkoop, worden verwacht dat hij ervoor zorgdraagt dat het te verkopen stuk grond juist wordt uitgemeten en juist in de koopovereenkomst komt te staan. De makelaar behoort zich er immers – als professionele partij – van bewust te zijn dat de oppervlakte van het perceel van wezenlijke invloed kan zijn op de verkoopwaarde van de grond. Het standpunt van [gedaagde] dat hem niet verweten kan worden dat het perceel niet juist is uitgezet en opgemeten, omdat zowel [eiser] c.s. als [A] bij het uitzetten aanwezig waren, gaat naar het oordeel van de rechtbank niet op. Voor zover het ten behoeve van de verkoop uitgezette perceel en de in de koopovereenkomst opgenomen oppervlakte van elkaar (significant) kunnen afwijken, mag van [gedaagde] – als professionele partij – verwacht worden dat hij [eiser] c.s. – als niet-professionele partij – daarvoor waarschuwt. Hij kon er niet zonder meer van uit gaan dat [eiser] c.s. akkoord waren met de verkoop van een significant groter perceel dan de overeengekomen 4.000 m².
- 4.10. De stelling van [gedaagde] dat [eiser] c.s. niet tot levering van de grond hadden hoeven overgaan, baat hem evenmin. Partijen hebben weliswaar afgesproken dat het om 4.000 m² grond zou gaan, tegen betaling van € 400.000,00, maar zij hebben daarna bepaald hoe het perceel er uit moest zien en zij hebben het perceel, in aanwezigheid van [gedaagde], uitgezet. Achteraf pas, na de meting door het kadaster, blijkt dat het stuk grond 5.414 m² is. In artikel 6.11 van de koopovereenkomst is vervolgens geregeld dat een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het perceel geen van partijen rechten verleent. Hoewel deze bepaling volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid moet worden uitgelegd, bestond het risico voor [eiser] c.s. dat deze bepaling, indien zij niet tot levering waren overgegaan, in hun nadeel zou worden uitgelegd, temeer nu een tekstuele benadering in ieder geval tot de conclusie leidt dat zij gehouden waren om de grond, ondanks de grotere oppervlakte, te leveren. Van [eiser] c.s. kon dan ook niet worden verwacht dat zij zich aan de levering onttrokken met het risico om vervolgens op wanprestatie te worden aangesproken door de kopende partij.
- 4.11. De conclusie van het bovenstaande is dat [gedaagde] niet heeft gehandeld overeenkomstig hetgeen van een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar mag worden verwacht. [gedaagde] heeft zijn zorgplicht jegens [eiser] c.s. geschonden.

Schade en eigen schuld ex artikel 6:101 BW

- 4.12. Thans blijft over de vraag over of [eiser] c.s. schade lijden en zo ja, of dit dan eigen schuld betreft dan wel dat [gedaagde] tot vergoeding ervan over moet gaan.
- 4.13. [eiser] c.s. vorderen een schade van € 275.730,00, uitgaande van een grondprijs van € 195,00 per vierkante meter vermenigvuldigd met 1.414 m² grond. Volgens [eiser] c.s. gaat het niet om weidegrond, maar om bouwgrond. Volgens [eiser] c.s. dient [gedaagde] deze schade te vergoeden.
- 4.14. [gedaagde] daarentegen is van mening dat de verkochte grond geen bouwgrond is, maar landbouwgrond/weidegrond. De bestemming van de grond is namelijk agrarisch. [gedaagde] vraagt zich af of, indien het stuk perceel van 1.414 m² bij de overige weidegrond was betrokken,

dat meer had opgebracht dan de € 90.000,00 die de weidegrond thans heeft opgebracht. Ten slotte vindt [gedaagde] dat het ex artikel 6:101 BW de eigen schuld is van [eiser] c.s. dat zij schade hebben geleden, omdat [eiser] c.s. niet gehouden waren om het uitgezette perceel aan [A] te leveren.

4.15. De enkele stelling van [gedaagde] dat het maar de vraag is of er tot een andere verkoopprijs had kunnen worden gekomen indien er 1.414 m² extra als weidegrond had kunnen worden verkocht, is door [gedaagde] onvoldoende onderbouwd en is bovendien betwist. Het had op de weg van [gedaagde] gelegen om feiten te stellen en te onderbouwen dat er in dat geval niet tot een andere verkoopprijs was gekomen. Dat heeft [gedaagde] niet gedaan, zodat de rechtbank tot de conclusie komt dat [eiser] c.s. schade hebben geleden. Er is immers een stuk grond van 1.414 m² te veel geleverd aan [A], welk stuk grond in mindering strekt op het resterende perceel. Voorts is er evenmin sprake van eigen schuld.

Zoals hiervoor reeds is overwogen, kon van [eiser] c.s. niet worden verwacht dat zij zich aan de levering onttrokken met het risico om vervolgens op wanprestatie te worden aangesproken door de kopende partij.

4.16. Tussen partijen bestaat vervolgens discussie over hoe het te veel geleverde stuk grond gekwalificeerd moet worden: als bouwgrond met een prijs van € 195,00 per vierkante meter of als weidegrond/landbouwgrond met een prijs van € 6,00 per vierkante meter. De rechtbank overweegt dat gelet op de gemotiveerde betwisting door [gedaagde], door [eiser] c.s. onvoldoende is onderbouwd dat sprake is van bouwgrond. Daarbij betreft de rechtbank het volgende. [gedaagde] heeft zijn betwisting gemotiveerd door onder meer (onbetwist) te stellen dat het stuk grond van 1.414 m² dat teveel is geleverd aan [A], uiteindelijk in mindering is gekomen op het te verkopen stuk weidegrond. Die stelling heeft [gedaagde] reeds bij conclusie van antwoord (uitgebreid) feitelijk onderbouwd, door erop te wijzen dat de aanvankelijk totale te verkopen grond 19.819 m² betrof. Dat stuk grond – zo stelt [gedaagde] – is vervolgens gesplitst, waarbij de woning aanvankelijk met 3.000 m² in de markt is gezet en de overige 16.819 m² als landbouwgrond zou worden verkocht. [A] heeft de woning vervolgens met 1.000 m² extra grond (dus 4.000 m² totaal) uiteindelijk gekocht. Gelet op deze feitelijke onderbouwing heeft [gedaagde] dan ook (uitgebreid) gemotiveerd dat de thans daarbovenop komende 1.414 m² die teveel aan [A] is geleverd, geen bouwgrond kan betreffen. Het had aldus op de weg van [eiser] c.s. gelegen om haar stellingen nader te onderbouwen.

4.17. Ter zitting hebben [eiser] c.s. nog aangeboden een akte te nemen. Zij willen graag (onder meer) foto's overleggen, waarop te zien is wat [A] oorspronkelijk aan grond bij het perceel wilde hebben. Volgens [eiser] c.s. kan daaruit blijken dat het teveel geleverde stuk grond ook (grotendeels) bouwgrond betreft. Dit aanbod tot nadere onderbouwing van de stelling van [eiser] c.s., wordt door de rechtbank evenwel gepasseerd. Partijen zijn, zo vloeit voort uit het bepaalde in artikel 21 Rv, verplicht om de voor de beslissing relevante feiten volledig en naar waarheid aan te voeren. Die verplichting houdt blijkens artikel 87 lid 6 Rv onder meer in dat partijen reeds bij dagvaarding en conclusie van antwoord, maar uiterlijk tien dagen voor de zitting, alle volgens hen relevante bescheiden overleggen. In het tussenvonnissen van 19 mei 2021 zijn partijen hier nog eens expliciet op gewezen.¹ De rechter is vervolgens op grond van artikel 24 Rv verplicht om binnen de grenzen van de alsdan door partijen aangevoerde feiten recht te spreken. Gelet hierop had het op de weg van [eiser] c.s. gelegen de volgens haar relevante gegevens uiterlijk tien dagen voor de zitting te overleggen. Zulks klemmt temeer nu [gedaagde] reeds bij conclusie van antwoord zich gemotiveerd op het standpunt had gesteld dat uitgegaan moest worden van weidegrond/landbouwgrond en de noodzaak van een nadere onderbouwing dat sprake was van bouwgrond voor [eiser] c.s. vanaf dat moment dus in ieder geval duidelijk had moeten zijn. Het aanbod dat thans ter zitting is gedaan is dan ook tardief en in strijd met de eisen van een goede procesorde.

4.18. De opmerking van [eiser] c.s. ter zitting dat de grondprijs een aangelegenheid is van openbare orde, zodat – zo begrijpt de rechtbank dit standpunt – de rechtbank ambtshalve zal dienen na te

gaan of het stuk perceel bouwgrond of weidegrond betrof, volgt de rechtbank niet. De rechtbank betreft daarbij dat zij op grond van artikel 24 Rv recht spreekt op basis van feiten en omstandigheden die door partijen zijn aangevoerd. Van de rechter kan derhalve niet verlangd worden zelfstandig onderzoek te gaan doen naar de waarde van de grond, maar dient af te gaan op hetgeen hierover door partijen is aangevoerd.

- 4.19. Nu de rechtbank heeft vastgesteld dat onvoldoende is onderbouwd dat het stuk grond bouwgrond betrof en aldus moet worden uitgegaan van weidegrond, zal zij tevens aansluiten bij de prijs van € 6,00 per vierkante meter. Deze prijs is door [gedaagde] voldoende onderbouwd, temeer nu het overige stuk grond van [eiser] c.s. is verkocht voor € 6,25 per vierkante meter. [eiser] c.s. hebben bovendien niet gesteld dat weidegrond c.q. landbouwgrond een andere waarde heeft. Al met al betekent dit dat zal worden toegewezen een bedrag van € 6,00 x € 1.414 m² = € 8.484,00 aan door [eiser] c.s. geleden schade.

Proceskosten

- 4.20. [gedaagde] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. Omdat een aanzienlijk deel van het gevorderde bedrag wordt afgewezen, begroot de rechtbank de proceskosten aan de zijde van [eiser] c.s. op basis van het toegewezen bedrag op:

- dagvaarding € 102,96
- griffierecht 304,00
- salaris advocaat 956,00 (2,0 punt x tarief € 478,00)

Totaal € 1.362,96

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. verklaart voor recht dat [gedaagde] onrechtmatig jegens [eiser] c.s. heeft gehandeld en verklaart tevens voor recht dat [gedaagde] aansprakelijk is voor de schade die [eiser] c.s., diens gevolgen hebben geleden;
- 5.2. begroot de door [eiser] c.s. geleden schade op € 8.484,00 en veroordeelt [gedaagde] om dit bedrag aan [eiser] c.s. te betalen;
- 5.3. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van [eiser] c.s. tot op heden begroot op € 1.362,96, waaronder € 956,00 aan salaris gemachtigde,
- 5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. T.J. Thurlings-Rassa en in het openbaar uitgesproken door mr. U. van Houten op 8 december 2021.