



Actualiteiten Bouwrecht
Jurisprudentie privaatrecht

Schending bouwplicht?

Publicatiedatum: 18-06-2018

In 2005 verkoopt de gemeente Harlingen vier bouwvlekken aan projectontwikkelaar Ludinga. Op dezelfde dag heeft Ludinga de onverdeelde helft in eigendom geleverd aan woningcorporatie Accolade, ten behoeve van de ontwikkeling van appartementencomplexen op de bouwvlekken. Hierbij is tussen Ludinga en Accolade overeengekomen dat op het moment dat Accolade een bouwvlek in ontwikkeling neemt, Accolade de gehele eigendom verkrijgt. Accolade besluit echter af te zien van de ontwikkeling en vordert in eerste aanleg een verklaring voor recht dat de transactie tussen de gemeente en Ludinga nietig is in verband met strijd met het staatssteunrecht. In reconventie vordert Ludinga nakoming van een door haar gestelde bouwplicht van Accolade. De vorderingen (zowel in conventie als in reconventie) worden afgewezen, waarna Ludinga in hoger beroep gaat.

Eerste aanleg

In eerste aanleg heeft Ludinga aangevoerd dat tussen haar en Accolade mondeling is overeengekomen dat Accolade in 2003/2004 in een tijdsbestek van 5 a 10 jaar de bouwvlekken zou ontwikkelen. Dit wordt door Accolade betwist. De rechtbank heeft geoordeeld dat niet is komen vast te staan dat Accolade zich jegens de Ludinga heeft verplicht om tot de bouw van appartementen op de vier bouwvlekken over te gaan.

Hoger beroep

Het hof stelt voorop dat de afspraken die partijen hebben gemaakt over hun samenwerking met betrekking tot de vier bouwvlekken (waarvan zij ieder de onverdeelde helft in eigendom hebben verkregen) niet op schrift zijn gesteld in een uitgewerkt contract. De afspraken zijn (deels) neergelegd in correspondentie en zijn deels mondeling gemaakt. De door het hof te beantwoorden vragen of Accolade (althans haar rechtsvoorgangster) zich jegens Ludinga heeft verplicht om de bouwvlekken daadwerkelijk te ontwikkelen door daar appartementen te bouwen en zo ja, binnen welke termijn, zijn vragen omtrent de precieze inhoud en het daaraan te verbinden rechtsgevolg van de gemaakte afspraken. Aangezien een contract ontbreekt, is het debat dat partijen hebben gevoerd over de toepasselijke uitlegnorm (Haviltex, of een variant daarop met meer of minder betekenis voor grammaticale uitleg) minder relevant. Voor zover bij de beantwoording van de kernvraag wat partijen nu precies zijn overeengekomen, de hiervoor aangeduide correspondentie een rol speelt, moet het hof wel beoordelen welke betekenis partijen over en weer, gelet op alle omstandigheden van het geval aan de correspondentie van hun wederpartij hebben mogen hechten, aldus het hof.

Naast de correspondentie tussen partijen en de leveringsakte zijn ter beoordeling van deze vraag ook van belang de verklaringen die zijn gedaan door de in voorlopig getuigenverhoor bij het hof gehoorde getuigen, namelijk de bestuurder van Ludinga, een adviseur van Ludinga en bestuurders van (de rechtsvoorgangsters van) Accolade.

Het hof overweegt dat uit deze verklaringen volgt dat beide partijen de intentie hebben gehad dat Accolade op de woonvlekken bebouwing zou realiseren. Daarmee is evenwel niet gegeven dat Accolade zich jegens Ludinga heeft verplicht om de bebouwing te realiseren en in het verlengde daarvan, dat daarvoor - (mede) ten behoeve van Ludinga - een termijn is afgesproken waarbinnen

deze bebouwing gerealiseerd zou moeten zijn. De enige getuige die heeft verklaard dat tussen partijen harde afspraken - in 2004 en 2005 - over de start van de bouw zijn gemaakt is de partijgetuige [B] (de bestuurder van Ludinga) , aan wiens verklaring in deze procedure slechts een beperkte bewijskracht toekomt. De getuigenverklaring van [B] bevat ook geen argumenten waarom er volgens hem tussen partijen harde afspraken zijn gemaakt over de verplichting tot bouwen. De verklaring van [B] en in het verlengde daarvan de vordering van Ludinga dat Accolade alle vier de bouwlocaties zou hebben moeten bebouwen, verdraagt zich niet goed met de e-mail van [B] van 25 november 2004, waaruit blijkt dat [B] heeft aangedrongen op opname in het contract van de plicht van Accolade om, indien Accolade de bouwvlekken op enig moment zou willen verkopen, deze eerst aan Ludinga aan te bieden. Dat tussen partijen van meet af aan ook rekening is gehouden met de mogelijkheid dat Accolade de bouwvlekken niet zou bebouwen, volgt ook uit punt 10 van de brief van (de rechtsvoorgangster van) Accolade aan Ludinga van 2 februari 2004. waarin Accolade zich verplicht om de betrokken gronden niet zonder meer door te verkopen. De aanbiedingsverplichting waaraan [B] in zijn genoemde mail refereerde, is ook in de leveringsakte van 2 juni 2005 terechtgekomen.

Conclusie

Van een bouwplicht is geen sprake. De grieven van Ludinga falen.

mr. H.P.C. (Hugo) Goedegebure

Lexence advocaten & notarissen (<https://www.lexence.com/>)

Voor de volledige tekst van het arrest klik hier. (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHARL:2018:4809>)

Bron: Hof Arnhem-Leeuwarden 29 mei 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:4809

Brondatum: 29-05-2018