

ding. Voor zover de vordering berust op art. 6:96 BW wordt de vordering ook afgewezen, al gelet op het feit dat niet is gebleken van een aanmaning waarin aan de opdrachtgevers een betalingstermijn van veertien dagen is gegeven ingaande de dag na ontvangst daarvan, zoals vereist door art. 6:96 lid 6 BW.

2.21. De vordering om het deskundigenbericht bindend te verklaren wordt, zoals hiervoor al is overwogen, afgewezen.

2.22. Nu partijen over en weer op punten in het ongelijk zijn gesteld, is de kantonrechter van oordeel dat het redelijk is dat partijen ieder de eigen proceskosten dragen.

De tegenvordering

2.23. Uit het voorgaande volgt dat de door de opdrachtgevers gevraagde verklaring voor recht dat de aannemer is tekortgeschoten in de nakoming van de aannemingsovereenkomst kan worden toegewezen, voor zover het betreft het deel van de overeenkomst dat ziet op de gebreken en het niet deugdelijk verrichte werk genoemd in het deskundigenbericht van Van den Bergh. Ook in zoverre kan de gevorderde gedeeltelijke ontbinding van de aannemingsovereenkomst worden toegewezen. De gevraagde verklaring voor recht dat de aannemer in dit kader ook in verzuim verkeert, kan niet worden toegewezen, nu de overeenkomst gedeeltelijk wordt ontbonden.

2.24. Zoals volgt uit punt 2.19 kan de vordering tot opheffing van het conservatoire beslag met toepassing van art. 705 lid 2 Rv worden toegewezen.

2.25. Hetgeen hiervoor is overwogen, brengt mee dat de overige vorderingen van de opdrachtgevers moeten worden afgewezen.

2.26. Nu partijen over en weer op punten in het ongelijk zijn gesteld, is de kantonrechter van oordeel dat het redelijk is dat partijen ieder de eigen proceskosten dragen.

3 De beslissing

De kantonrechter:

De vordering

3.1. veroordeelt de opdrachtgevers tot betaling aan de aannemer van € 5.000 (inclusief btw), te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 10 februari 2014 tot aan de dag van de gehele betaling;

3.2. bepaalt dat iedere partij de eigen proceskosten draagt;

3.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

3.4. wijst de vordering voor het overige af;

De tegenvordering

3.5. verklaart voor recht dat de aannemer is tekortgeschoten in de nakoming van de aannemingsovereenkomst, voor zover het betreft het

deel van die overeenkomst dat ziet op de gebreken en het niet deugdelijk verrichte werk genoemd in het deskundigenbericht van Van den Bergh;

3.6. ontbindt de aannemingsovereenkomst tussen partijen gedeeltelijk, voor zover het betreft het deel van die overeenkomst dat ziet op de gebreken en het niet deugdelijk verrichte werk genoemd in het deskundigenbericht van Van den Bergh;

3.7. heft op de door de aannemer ten laste van de opdrachtgevers op 24 januari 2014 gelegde conservatoire beslagen onder ABN AMRO Bank N.V. en op de woning van de opdrachtgevers aan de (adres) te (woonplaats) en veroordeelt de aannemer tot het voor zijn kosten (doen) verrichten van alle hiervoor noodzakelijke deurwaardershandelingen, binnen twee dagen na betekening van dit vonnis;

3.8. bepaalt dat iedere partij de eigen proceskosten draagt;

3.9. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, afgezien van de verklaring voor recht;

3.10. wijst de vordering voor het overige af.

RVR 2016/91

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

8 juni 2016, nr. C/17/148082 / KG ZA 16-108

(Mr. J.E. Biesma)

Art. 160 Gemw; art. 7:2 BW

ECLI:NL:RBNNE:2016:2726

Koopovereenkomst. Goedkeuringsvoorbehoud. Kort geding.

Vordering tot nakoming mondelinge koopovereenkomst in kort geding? Is rechtsgeldig een goedkeuringsvoorbehoud gemeenteraad gemaakt?

De Gemeente Kollumerland en Nieuwkruisland (Friesland) heeft diverse onderhandelingen gevoerd met een potentiële koper over een pand dat eigendom was van de gemeente. De onderhandelingen zijn gevoerd door twee wethouders en een ambtenaar die verantwoordelijk was voor het gemeentelijk onroerend goed. In het geschil komt vast te staan dat partijen in een gesprek op 8 december 2015 mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoopcondities, waaronder de koopprijs van € 185.000. De notaris stelt vervolgens een concept-koopovereenkomst op. Conform de concept-koopovereenkomst stort de koper alvast een bedrag van € 35.000 op de derdenrekening van de notaris. De gemeente geeft op 8 januari 2016 ook alvast de sleutel van het pand aan de koper om voorbereidingen voor een verbouwing te treffen. Op 12 januari 2016

zendt het college een voorstel aan de gemeenteraad teneinde akkoord te gaan met de verkoop van het pand aan de koper. De gemeenteraad besluit echter – in afwijking van het collegevoorstel – om het pand openbaar te verkopen via een makelaar. Het pand wordt vervolgens verkocht aan de hoogste bieder.

De koper meent dat een (mondelinge) koopovereenkomst met het college tot stand is gekomen en legt leveringsbeslag op het pand. In kort geding vordert hij ondertekening van de concept-koopovereenkomst en medewerking aan het passeren van de leveringsakte. De gemeente stelt dat bij de onderhandelingen een voorbehoud voor goedkeuring door de gemeenteraad is gemaakt en vordert in reconventie opheffing van het beslag. Volgens de gemeente is dit voorbehoud standaardbeleid en volgt dat ook uit de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente. De koper betwist dat het voorbehoud ooit door het college is gemaakt en bovendien zijn de verkoopvoorwaarden niet aan hem ter hand gesteld.

Vzr.: De voorzieningenrechter stelt vast dat partijen diametraal tegenover elkaar staan. De voorzieningenrechter oordeelt dat nadere bewijslevering nodig is om feitelijk vast te kunnen stellen of het goedkeuringsvoorbehoud rechtsgeldig is gemaakt. Daarvoor is in een kort geding echter geen plaats.

Aldus kan de voorzieningenrechter voorshands niet oordelen dat een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen, maar – anderzijds – ook niet dat dit niet het geval is. Om die reden wordt zowel de vordering tot nakoming van de koopovereenkomst, als de vordering tot opheffing van het leveringsbeslag, geweigerd.

Zie ook:

- HR 26 juni 2015, RvdW 2015/802: inzake belang van het voorbehoud gemeenteraad;
- HR 9 december 2011, NJ 2013/273: inzake het schriftelijkheidsvereiste van art. 7:2 BW;
- Rb. Alkmaar (vzr.) 18 augustus 2005, ECLI:NL:RBALK:2005:AU1166;
- Rb. Zwolle-Lelystad (vzr.) 29 juni 2010, ECLI:NL:RBZLY:2010:BN4489.

Zie anders:

- Rb. Groningen (vzr.) 18 augustus 2006, ECLI:NL:RBGRO:2006:AY6507: schriftelijke koop, in kort geding wordt geoordeeld dat het winkelcentrum wel moet worden afgenomen;
- Rb. Overijssel (vzr.) 22 april 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:1320: schriftelijke koop, in kort geding wordt geoordeeld dat woning wel moet worden afgenomen;
- Rb. Zwolle-Lelystad (vzr.) 8 juli 2011, ECLI:NL:RBZLY:2011:BT6552: schriftelijke

koop, in kort geding wordt geoordeeld dat de koper wel moet nakomen.

Wenk:

De koper zal teleurgesteld zijn in dit vonnis. De koper bereikt met twee wethouders van de gemeente mondeling overeenstemming over de koop van een pand, stort vervolgens conform de concept koopovereenkomst ook de waarborgsom bij de notaris en ontvangt bovendien alvast de sleutel van het pand om met de verbouwing te beginnen. Echter, de koopovereenkomst is tot op dat moment niet ondertekend en bovendien stelt het college dat een goedkeuringsvoorbehoud voor de gemeenteraad is gemaakt. Uit vaste jurisprudentie volgt dat voor toewijzing van een nakomingsvordering in kort geding slechts plaats is, indien met een hoge mate van zekerheid valt aan te nemen dat tussen partijen een onvoorwaardelijke overeenkomst tot stand is gekomen, zodat ook in een bodemprocedure toewijzing van de vordering tot nakoming te verwachten is.

In dit kort geding kon de voorzieningenrechter feitelijk niet vaststellen of al dan niet een rechtsgeldig voorbehoud voor goedkeuring door de gemeenteraad was gemaakt. Om die reden wijst hij de vordering tot nakoming van de koopovereenkomst af. Schrale troost voor de koper is wellicht dat ook de reconventionele vordering van de gemeente tot het opheffen van het leveringsbeslag wordt afgewezen. De voorzieningenrechter heeft hierbij in belangrijke mate mee laten wegen dat het opheffen van het leveringsbeslag onomkeerbare gevolgen met zich mee zou brengen. Door beide vorderingen af te wijzen, wordt de juridische situatie in feite bevroren en kan het geschil in de bodemprocedure worden uitgeprocedeerd. Het vonnis bevestigt opnieuw dat aan de positie van de gemeenteraad binnen de gemeentelijke taakverdeling groot gewicht toekomt. Hoewel het college in beginsel op grond van art. 160 lid 1 onderdeel e Gemeentewet bevoegd is de gemeente privaatrechtelijk te binden, lijdt dit uitzondering indien het college een voorbehoud voor goedkeuring door de gemeenteraad heeft gemaakt. Indien een dergelijk goedkeuringsvoorbehoud eenmaal – uitdrukkelijk – is gemaakt, komt hieraan volgens de Hoge Raad veel gewicht toe en mag niet zomaar worden aangenomen dat de gemeente – ondanks het ontbreken van goedkeuring door de gemeenteraad – toch gebonden is aan een overeenkomst.

Omdat in kort geding geen plaats is voor nadere bewijslevering zal, in een geval als het onderhavige waarbij niet duidelijk is of een dergelijk voorbehoud rechtsgeldig is

gemaakt, niet snel worden aangenomen dat de gemeente de door het college gesloten koopovereenkomst moet nakomen. Overigens valt op dat de gemeente in dit geschil niet betwist dat een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Zij stelt slechts dat ter zake een voorbehoud voor goedkeuring door de gemeenteraad is gemaakt. Dit is een bevrijdend verweer dat de gemeente zal moeten bewijzen. Aangezien het voorbehoud kennelijk slechts mondeling is gemaakt, zal deze stelling in de bodemprocedure niet eenvoudig te bewijzen zijn en afhangen van de waardering van nader getuigenbewijs. Tot slot is voor de praktijk nog relevant dat in onderhavige casus geen sprake was van een woning. Voor de koop van een woning door een particuliere koper geldt namelijk het schriftelijkheidsvereiste van art. 7:2 BW. Zonder schriftelijke koopovereenkomst komt aan de mondelinge overeenstemming überhaupt geen rechtsgevolg toe. De Hoge Raad heeft bovendien geoordeeld dat ook de particuliere verkoper op het ontbreken van een schriftelijke overeenkomst een beroep kan doen.

1. Eiser 1,
2. Eiser 2, eisders in conventie, verweerders in reconventie, hierna: eiser sub 1 c.s., adv. mr. I.J. Woltman, tegen
Gemeente Kollumerland en Nieuwkruisland, te Kollum, gedaagde in conventie, eisders in reconventie, hierna: de Gemeente, adv. mr. I. van der Meer.

Voorzieningenrechter Leeuwarden:

1 De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
 - de dagvaarding van 18 april 2016;
 - de mondelinge behandeling van 25 mei 2016 en de ter gelegenheid daarvan overgelegde producties en pleitnota van eiser sub 1 c.s.,
 - de conclusie van antwoord, tevens houdende conclusie van eis in reconventie van de Gemeente van 25 mei 2016.

- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

- 2.1. De Gemeente is eigenaar van een onroerende zaak (hierna: het pand) gelegen aan (adres).
- 2.2. In september 2015 heeft eiser sub 1 c.s. de Gemeente gevraagd of voornoemd pand te koop was. De Gemeente heeft aangegeven dat dit het geval was en heeft een taxatie laten uitvoeren.
- 2.3. Vervolgens zijn er onderhandelingen tussen partijen gestart over verkoop van het pand aan eiser sub 1 c.s. De onderhandelingen

namens de Gemeente werden gevoerd door de wethouders A en B. Ook de heer C, die verantwoordelijk is voor het gemeentelijk onroerend goed, was bij de onderhandelingen betrokken.

2.4. In het kader van de onderhandelingen heeft onder meer op 26 november 2015 een gesprek plaatsgevonden tussen eiser sub 1 c.s., A, B en C. Ook de heer D van het door eiser sub 1 c.s. ingeschakelde bouwkundig bureau X was hierbij aanwezig, om de bouwkundige staat van het pand toe te lichten. In een door de Gemeente overgelegde verklaring van de heren A, B en C staat over dit gesprek vermeld:

“(…) In dit gesprek is een eerste bod neergelegd van € 100.000 waarna dhr. A en B hebben aangegeven dat ‘de raad hiermee niet akkoord zal gaan’. Ten tijde van dit gesprek is het bedrag van € 185.000 door dhr. eiser sub 1 genoemd met enkele financiële betalingsconstructies. (…).”

2.5. In een door eiser sub 1 c.s. overgelegde verklaring van D staat over dit gesprek vermeld:

“(…) Na dit 1e deel van het gesprek is de prijsvorming ter tafel gekomen en na enkele tussen overleggen/besprekingen c.q. schorsingen van beide kanten is er een prijs voor het geheel overeengekomen, dit bedrag € 185.000 is akkoord verklaard door beide partijen, er zijn geen verdere opmerkingen/kantlijnen/bepalingen geplaatst, de wethouders hebben eiser sub 1 en eiser sub 2 gefeliciteerd met de aankoop. (…)
De wethouders zouden nog nazien of er een regeling voor de betalingen zou kunnen worden geregeld, dit na vragen door eiser sub 1, men zou hierop later terugkomen.”

2.6. Op 8 december 2015 heeft er een vervolgesprek plaatsgevonden in aanwezigheid van eiser sub 1 c.s., A en B. In een door de Gemeente overgelegde verklaring van de heren A en B staat over dit gesprek vermeld:

“(…) Tijdens dit gesprek is wilsovereenstemming bereikt over de verkoopcondities maar is door dhr. A en B voorbehoud van goedkeuring raad vermeld.”

2.7. Vervolgens is aan een notaris opdracht verstrekt om een concept koopovereenkomst op te stellen. In de aanhef van de concept koopovereenkomst staat vermeld:

“Y, (...), handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester der gemeente Kollumerland en Nieuwkruisland (...) en als zodanig die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van het besluit van de burgemeester en wethouders dier gemeente de dato genomen op grond van het besluit van de Raad dier gemeente van hierna genoemd: verkoper.”

2.8. Conform de concept koopovereenkomst heeft eiser sub 1 c.s. in december 2015

een gedeelte van de koopprijs ad € 35.000 op de derdengeldrekening van de notaris gestort.

2.9. Op 8 januari 2016 is door de Gemeente een sleutel aan eiser sub 1 c.s. gegeven om alvast voorbereidingen van de voorgenomen verbouwing te kunnen treffen.

2.10. Op 12 januari 2016 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente de Gemeenteraad voorgesteld over te gaan tot verkoop van het pand. In het voorstel staat onder meer vermeld:

"(...)

Het college vindt het op basis van deze argumenten alleszins acceptabel om het pand niet tegen de marktwaarde maar tegen een waarde van € 185.000 te verkopen aan de initiatiefnemers (vzr.: eiser sub 1 c.s.)."

2.11. Op 4 februari 2016 heeft de Gemeenteraad (door middel van een amendement) besloten het pand openbaar te verkopen via een makelaar. Eiser sub 1 c.s. heeft vervolgens een bod uitgebracht van € 185.000. Een derde partij heeft nadien een hoger bod uitgebracht.

2.12. Op 9 februari 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen eiser sub 1 c.s., A en B. Naar aanleiding van dit gesprek heeft eiser sub 1 c.s. bij brief van 12 februari 2016 aan de Burgemeester van de Gemeente geschreven:

"(...)

Gedurende het gehele onderhandelingstraject zijn wij er door de gemeente nooit op gewezen dat alle afspraken onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad zouden worden gemaakt. Een dergelijk voorbehoud is evenmin opgenomen in de koopovereenkomst. Het gaat ons in alle redelijkheid te ver als de gemeente nu ineens doet voorkomen dat zij geen verplichtingen ter zake van verkoop is aangegaan omdat de gemeenteraad anders zou hebben beslist.

(...)

Het lijkt ons goed u er nu al op te wijzen dat wij de gemeente aan de gemaakte afspraken houden. Voor de gemaakte afspraken verwijzen wij naar de koopovereenkomst die de gemeente werd toegezonden op 11 december 2015.

(...)"

2.13. De Gemeente heeft voornoemde concept koopovereenkomst niet ondertekend en heeft het pand inmiddels verkocht aan de hoogsteieder. Daarbij is afgesproken dat de Gemeente het pand uiterlijk 1 juli 2016 zal leveren.

2.14. Eiser sub 1 c.s. heeft op 6 april 2016 conservatoir leveringsbeslag gelegd op het pand.

3 De vordering in conventie

3.1. Eiser sub 1 c.s. vordert, verkort weergegeven, dat de voorzieningenrechter bij vonnis,

uitvoerbaar bij voorraad, de Gemeente veroordeelt om:

primair:

a. binnen twee dagen na betekening van dit vonnis haar volledige medewerking te verlenen aan het ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst d.d. 11 december 2015 ter zake het door de Gemeente aan eiser sub 1 c.s. verkochte pand, staande en gelegen aan (adres);

b. haar volledige medewerking te verlenen aan het passeren van de akte van levering van het pand, staande en gelegen aan (adres); op 1 mei dan wel 1 juni 2016 dan wel op een datum die de voorzieningenrechter in goede justitie zal vermenen te behoren, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen;

c. een en ander op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 5.000 voor elke dag of een deel daarvan dat de Gemeente niet voldoet aan het gevorderde onder a. en b. met een maximum van € 50.000;

subsidiar:

d. te bepalen dat dit vonnis zo nodig in de plaats treedt van de medewerking zoals genoemd onder a. en dezelfde kracht zal hebben als een in wettige vorm opgemaakte notariële akte tot eigendomsoverdracht;

e. te bepalen dat dit vonnis zo nodig in de plaats treedt van de medewerking zoals genoemd onder b. en dezelfde kracht zal hebben als een in de wettige vorm opgemaakte notariële akte tot levering van het pand;

primair en subsidiar:

f. met veroordeling van de Gemeente in de proceskosten, inclusief de beslagkosten en nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.2. De Gemeente voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijk van eiser sub 1 c.s., althans afwijzing van de vorderingen, met veroordeling van eiser sub 1 c.s. in de proceskosten inclusief nakosten en te vermeerderen met de wettelijke rente.

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

4 De vordering in reconventie

4.1. De Gemeente vordert, verkort weergegeven, om bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

primair:

a. het conservatoir leveringsbeslag op de onroerende zaak gelegen aan (adres) op te heffen;

b. eiser sub 1 c.s. te verbieden om (wederom) – behoudens nieuwe feiten en omstandigheden – nogmaals een verzoek in te dienen tot het leggen van conservatoir beslag op dezelfde gronden als reeds in het eerdere verzoekschrift is aangevoerd, zulks op straffe van een door eiser sub 1 c.s. hoofdelijk te verbeuren dwangsom van € 100.000 voor iedere keer dat hij in strijd handelt met dit verbod;

subsidiar:

c. eiser sub 1 c.s. hoofdelijk te veroordelen om het conservatoire leveringsbeslag betreffende de onroerende zaak gelegen te (plaats) aan de (adres) binnen twee dagen na betekening van dit vonnis op te heffen en opgeheven te houden, zulks op straffe van een door eiser sub 1 c.s. hoofdelijk te verbeuren dwangsom van € 10.000 per dag dat eiser sub 1 c.s. daarmee in gebreke blijft;

d. eiser sub 1 c.s. te verbieden om (wederom) – behoudens nieuwe feiten en omstandigheden – nogmaals een verzoek in te dienen tot het leggen van conservatoir beslag op dezelfde gronden als reeds in het eerdere verzoekschrift is aangevoerd, zulks op straffe van een door eiser sub 1 c.s. hoofdelijk te verbeuren dwangsom van € 100.000 voor iedere keer dat hij in strijd handelt met dit verbod;

primair en subsidiar:

e. eiser sub 1 c.s. hoofdelijk te veroordelen in de proceskosten inclusief nakosten, een en ander te vermeerderen met de wettelijke rente.

4.2. Eiser sub 1 c.s. voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vorderingen in conventie, met veroordeling van de gemeente in de proceskosten.

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

5 *Het geschil en de beoordeling daarvan in conventie*

5.1. Tussen partijen is in de kern genomen in geschil of tussen hen een koopovereenkomst tot stand is gekomen onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeenteraad. Eiser sub 1 c.s. betwist dit en stelt – kort gezegd – dat in de besprekingen met wethouders A en B nimmer expliciet is aangegeven dat de Gemeenteraad akkoord moest gaan met de verkoop van het pand. De Gemeente voert – samengevat – aan dat de wethouders A en B dit voorbehoud wel hebben gemaakt. Ten aanzien van de in dit verband tussen partijen opgekomen geschilpunten overweegt de voorzieningenrechter als volgt.

5.2. In de eerste plaats staat te beoordelen of eiser sub 1 c.s. een spoedeisend belang heeft bij zijn vordering in conventie. Eiser sub 1 c.s. stelt in dit verband dat hij door de verkoop van het pand aan een derde onnodig schade lijdt en spoedig behoefte heeft aan duidelijkheid omtrent zijn positie. In verband met het geschil met de Gemeente heeft eiser sub 1 c.s. de geplande verbouwing van het pand afgehouden, met als gevolg dat de verbouwing pas later van start kan gaan. Hierdoor lijdt eiser sub 1 c.s. schade. Eiser sub 1 c.s. heeft in dit verband voorts gesteld dat het pand is gekocht in verband met uitbreiding van het bedrijf van eiser sub 1 c.s. Het pand waarin het bedrijf van eiser sub 1 c.s. thans is gevestigd is te klein. Ook kan

eiser sub 1 c.s. niet verder met onderhandelingen met potentiële kopers van het huidige pand. De Gemeente heeft zich gerefereerd aan het oordeel van de voorzieningenrechter.

5.3. De voorzieningenrechter overweegt als volgt. Hoewel de voorzieningenrechter zich kan voorstellen dat eiser sub 1 c.s. behoefte heeft aan duidelijkheid omtrent zijn positie, is de voorzieningenrechter vooralsnog niet gebleken dat van eiser sub 1 c.s. niet kan worden gevergd de uitkomst van een bodemprocedure af te wachten. Desgevraagd heeft eiser sub 1 c.s. ter terechtzitting aangegeven dat er op dit moment geen sprake meer is van overname van het huidige pand door potentiële kopers, omdat deze potentiële kopers inmiddels het pand aan de (adres) van de Gemeente hebben gekocht. De gestelde schade in verband met het uitblijven van de verbouwing maakt ook niet dat de voorzieningenrechter tot een ander oordeel komt. Concrete feiten of omstandigheden waaruit volgt dat eiser sub 1 c.s. door het later gereed zijn van de verbouwing schade lijdt, zijn gesteld noch gebleken. Aldus is voorshands onvoldoende aannemelijk geworden dat sprake is van een spoedeisend belang.

5.4. Ook indien van de aanwezigheid van een spoedeisend belang zou worden uitgegaan, acht de voorzieningenrechter de vorderingen van eiser sub 1 c.s. voorshands niet toewijsbaar. Eiser sub 1 c.s. stelt ten aanzien van het inhoudelijke geschil, verkort weergegeven, dat eiser sub 1 c.s. met het College van Burgemeester en Wethouders (hierna: het College) wils-overeenstemming heeft bereikt over de essentialia van de koopovereenkomst, zoals blijkt uit het raadsvoorstel dat het College aan de Gemeenteraad heeft doen toekomen (zie rechts-overweging 2.10.). Op grond van art. 160 lid 1 onderdeel e Gemeentewet heeft het College de bevoegdheid om de Gemeente privaatrechtelijk te binden. Eiser sub 1 c.s. betwist dat tijdens de onderhandelingen door de Gemeente het voorbehoud is gemaakt van goedkeuring door de Gemeenteraad. Eiser sub 1 c.s. werd door de wethouders gefeliciteerd met de aankoop van het pand en moest de notaris maar opdracht geven een conceptovereenkomst op te stellen. Ook de jurist van de Gemeente heeft het beweerdelijke voorbehoud niet laten opnemen in de concept koopovereenkomst. Eiser sub 1 c.s. heeft voorts de sleutel van het pand ontvangen van de Gemeente, waarmee er feitelijk al uitvoering is gegeven aan de overeenkomst. Eiser sub 1 c.s. is daarom van mening dat de koopovereenkomst tussen haar en de Gemeente geldig is en wenst het pand geleverd te krijgen.

5.5. De Gemeente betwist dat er een koopovereenkomst tussen partijen tot stand is gekomen en voert daartoe aan, samengevat weergegeven, dat eiser sub 1 c.s. wist althans

had moeten weten van het voorbehoud dat de Gemeente in de onderhandelingen maakte. De Gemeente wijst in dit verband op de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Kollumerland c.a. en op de inhoud van de concept koopovereenkomst (de aanhef zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.7.), waaruit volgens de Gemeente zonder meer blijkt van de bevoegdheid van de Gemeenteraad tot het nemen van een besluit tot verkoop van onroerend goed binnen de gemeente. Voorts betwist de Gemeente dat het College een besluit heeft genomen in de zin van art. 160 lid 1 onder 3 Gemeentewet. Het College heeft slechts besloten de Gemeenteraad voor te stellen tot verkoop aan eiser sub 1 c.s. over te gaan. Ten aanzien van het gemaakte voorbehoud verwijst de Gemeente verder naar de overgelegde verklaring van wethouders A en B waaruit blijkt dat beide wethouders tijdens de besprekingen van 26 november 2015 en 8 december 2015 het voorbehoud van goedkeuring raad hebben gemaakt (zie rechtsoverwegingen 2.4. en 2.6.). Bij het laatste gesprek was D niet aanwezig. Zijn verklaring (rechtsoverweging 2.5.) ziet daar dan ook niet op. Ook heeft eiser sub 2 volgens de Gemeente tijdens een telefoongesprek met wethouder B bevestigd dat dit voorbehoud genoemd is in de gesprekken. Voor levering van het pand aan eiser sub 1 c.s. bestaat dan ook geen aanleiding.

5.6. De voorzieningenrechter overweegt dienaangaande als volgt. Partijen zijn het erover eens dat tussen eiser sub 1 c.s. en wethouders A en B wilsovereenstemming is bereikt over de verkoop van het pand aan (adres) aan eiser sub 1 c.s., hetgeen ook blijkt uit het voorstel van het College aan de Raad van 12 januari 2016 (zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.10.).

5.7. In geschil is of die wilsovereenstemming ook het voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad omvatte. Het verweer van de Gemeente dat dit voorbehoud reeds zou volgen uit de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Kollumerland, kan de Gemeente in dit verband niet baten. De Gemeente heeft ter terechtzitting erkend dat deze voorwaarden niet aan eiser sub 1 c.s. ter hand zijn gesteld, zodat deze verkoopvoorwaarden, voor zover al van belang, niet aan eiser sub 1 c.s. kunnen worden tegengeworpen. Ook is de voorzieningenrechter voorshands niet gebleken dat de (bekendheid van eiser sub 1 c.s. met de) bevoegdheid van de Gemeenteraad tot het nemen van een besluit tot verkoop van onroerend goed binnen de Gemeente uit de (aanhef van) de conceptovereenkomst (zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.7.) volgt. Onduidelijk is naar welk besluit van het College en de Gemeenteraad wordt verwezen en of deze tekst betrekking heeft op het voorbehoud van

goedkeuring, waarnaar de Gemeente thans verwijst. Hierbij neemt de voorzieningenrechter mede in aanmerking dat het College bevoegd is de Gemeente te binden, ondanks dat art. 169 lid 4 Gemeentewet bepaalt dat het College verplicht is de overeenkomst aan de Gemeenteraad voor te leggen. Het College kan immers ook besluiten om de wensen en bedenkingen van de Gemeenteraad naast zich neer te leggen. De door de Gemeente genoemde interne afspraak tussen Gemeenteraad en het College dat slechts de Gemeenteraad de bevoegdheid heeft om onroerende zaken te verkopen kan in dit verband niet aan eiser sub 1 c.s. worden tegengeworpen. Feiten of omstandigheden waaruit volgt dat deze interne afspraak in een voor het publiek toegankelijk stuk zijn neergelegd, zijn niet door de Gemeente tot haar verweer aangevoerd. Voorts acht de voorzieningenrechter van belang dat het voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad niet expliciet als opschortende voorwaarde in de conceptovereenkomst is opgenomen.

5.8. Voor het antwoord op de vraag of het niettemin de bedoeling van partijen was om een voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad overeen te komen, althans of de Gemeente dit voorbehoud expliciet heeft gemaakt, komt het daarom aan op hetgeen tijdens de besprekingen door wethouders A en B is verklaard. Gelet op het feit dat de stellingen van partijen op dit punt lijnrecht tegenover elkaar staan, zal voor het antwoord op de vraag of er tijdens de onderhandelingen een voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad is gemaakt nadere bewijslevering nodig zijn. De onderhavige procedure leent zich daar niet voor, zodat – gelet op de schriftelijke verklaringen van A en B zoals weergegeven in rechtsoverwegingen 2.4. en 2.6. – voorshands niet zonder meer van de juistheid van de stellingen van eiser sub 1 c.s. kan worden uitgegaan dat géén voorbehoud is gemaakt. Dit brengt met zich dat voorshands onvoldoende aannemelijk is geworden dat in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat tussen partijen een koopovereenkomst zonder opschortende voorwaarde tot stand is gekomen.

5.9. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de vorderingen van eiser sub 1 c.s. zullen worden afgewezen.

5.10. Eiser sub 1 c.s. zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de Gemeente worden vastgesteld op:

griffierecht € 619
salaris advocaat € 816
Totaal € 1435.

5.11. De gevorderde nakosten en wettelijke rente over de proceskosten zullen worden toegewezen op de wijze als in het dictum te bepalen.

6 *Het geschil en de beoordeling daarvan in reconventie*

6.1. De Gemeente stelt in reconventie dat zowel bij haar als bij de koper van het pand aan (adres) de wens bestaat om, indien mogelijk, eerder dan 1 juli 2016 tot levering van het pand te komen. Het door eiser sub 1 c.s. gelegde conservatoir leveringsbeslag staat daaraan in de weg. Eiser sub 1 c.s. voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vorderingen in reconventie op de gronden die hij aan zijn vorderingen in conventie ten grondslag heeft gelegd.

6.2. De voorzieningenrechter stelt bij de beoordeling voorop dat opheffing van een conservatoir beslag op grond van art. 705 lid 2 Rv onder meer wordt bevolen indien summierlijk blijkt van de ondeugdelijkheid van het door de beslaglegger ingeroepen recht of van het onnodige van het beslag. Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad (o.a.

HR 14 juni 1996, NJ 1997/481, ECLI:NL:HR:1996:ZC2105 en HR 17 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:1074) ligt het in het voorliggende geval op de weg van de Gemeente om, met inachtneming van de beperkingen van een kort geding, aannemelijk te maken dat de door de beslaglegger gestelde vordering ondeugdelijk is. Er zal evenwel beslist moeten worden aan de hand van wat door beide partijen naar voren is gebracht en summierlijk met bewijsmateriaal is onderbouwd. Die beoordeling kan niet geschieden los van de in een zodanig geval vereiste afweging van de wederzijdse belangen, waarbij dient te worden beoordeeld of het belang van de beslaglegger bij handhaving van het beslag op grond van de door deze naar voren gebrachte omstandigheden zwaarder dient te wegen dan het belang van de beslagene bij opheffing van het beslag (vgl. HR 25 november 2005, NJ 2006/148). Voorts geldt voor een vordering tot opheffing van een conservatoir beslag dat deze te allen tijde kan worden ingediend. Daarvoor is geen spoedeisend belang vereist.

6.3. Onder verwijzing naar hetgeen hiervoor in conventie in rechtsoverwegingen 5.6 tot en met 5.8. is overwogen is de voorzieningenrechter van oordeel dat niet valt uit te sluiten dat partijen wilsovereenstemming hebben bereikt over verkoop van het pand aan eiser sub 1 c.s. Voor het antwoord op de vraag of daarbij door de Gemeente het voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad is gemaakt is nadere bewijslevering nodig. Het voorgaande brengt met zich dat voornamelijk niet van de juistheid van de stellingen van de Gemeente (dan wel van eiser sub 1 c.s.) kan worden uitgegaan. Aldus is de voorzieningenrechter van oordeel dat de ondeugdelijkheid of het onnodige van het beslag thans nog niet (summierlijk) is gebleken. Gelet op de verstrekkende (en onomkeerbare) gevolgen van

de opheffing van het beslag voor eiser sub 1 c.s., is de voorzieningenrechter voorts van oordeel dat het belang van eiser sub 1 c.s. bij handhaving van het beslag in dit verband zwaarder dient te wegen dan het belang van de Gemeente bij opheffing van het beslag. De vorderingen van de Gemeente zullen daarom worden afgewezen.

6.4. De Gemeente zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van eiser sub 1 c.s. worden vastgesteld op:

salaris advocaat € 408 (factor 0,5 × tarief € 816).

De voorzieningenrechter zal de proceskostenveroordeling ambtshalve uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

7 *De beslissing*

De voorzieningenrechter

In conventie

7.1. wijst de vorderingen af,

7.2. veroordeelt eiser sub 1 c.s. in de proceskosten, aan de zijde van de Gemeente tot op heden begroot op € 1.435, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van veertien dagen na dagtekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

7.3. veroordeelt eiser sub 1 c.s. in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 131 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat eiser sub 1 c.s. niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 68 aan salaris advocaat, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na dagtekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

7.4. verklaart dit vonnis in conventie wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad,

In reconventie

7.5. wijst de vorderingen af,

7.6. veroordeelt de Gemeente in de proceskosten, aan de zijde van eiser sub 1 c.s. tot op heden begroot op € 408,

7.7. verklaart dit vonnis in reconventie wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.