

Vonnis

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civiel Recht

Zittingsplaats 's-Hertogenbosch

Zaaknummer : 6906749
Rolnummer : 18-2977
Uitspraak : 13 september 2018

in de zaak van:

1.
wonende te
2.
wonende te
eisers in conventie,
verweerders in reconventie,
gemachtigde: mr. G.S. Ebbeng-Horstman,

tegen:

1.
2.
beiden wonende te
gedaagden in conventie,
eisers in reconventie,
gemachtigde:

Partijen zullen verder worden aangeduid als _____ en _____

1. De procedure

_____ en _____ hebben bij dagvaarding gesteld en gevorderd als na te melden. _____ is in rechte verschenen en heeft een conclusie van antwoord genomen, waarbij een eis in reconventie is ingesteld.

Bij vonnis van 9 mei 2018 van de Rechtbank Oost-Brabant, afdeling Civiel Recht, is de zaak verwezen naar de kantonrechter van deze rechtbank.

Vervolgens is een comparitie van partijen bepaald. De comparitie heeft plaatsgevonden op 27 augustus 2018. Beide partijen hebben stukken ten behoeve van de comparitie ingezonden. _____ en _____ hebben tevens een conclusie van antwoord in reconventie ingezonden. Tot slot van de comparitie is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. _____ en hun zuster _____ (die niet in deze procedure betrokken is) zijn erfgenaam in de nalatenschappen van hun ouders. Vader is overleden op 1 februari 1996.

Moeder is overleden op

De nalatenschap omvat een drietal onroerende zaken:

- de onroerende zaak, staande en gelegen aan de te , gemeente , met daarop een woning waar de ouders van partijen woonachtig zijn geweest;
- de onroerende zaak, staande en gelegen aan de te , gemeente , met daarop de woning waar woonachtig is;
- de onroerende zaak, staande en gelegen aan de te , gemeente , met daarop de woning waar en zijn echtgenote (gedaagde sub 2) woonachtig zijn.

2.2. Bij vonnis van 25 juni 2015 heeft de kantonrechter van deze rechtbank beslist dat de nalatenschap wordt verdeeld overeenkomstig hetgeen in het vonnis is overwogen, met dien verstande (onder meer):

- dat de totale waarde van de nalatenschap ieder voor gelijke delen toekomt;
- dat het perceel 1143, waarop zich de door bewoonde woning bevindt, aan hem wordt toegedeeld, tegen inbreng door hem van een bedrag van € 100.000,-;
- dat het perceel 1142, waarop zich de voormalige ouderlijke woning bevindt, wordt verkocht;
- dat de eigendom van het 1/4^e aandeel van in de onroerende zaak staande en gelegen te aan de , kadastraal bekend gemeente , sectie nummer , wordt toegedeeld aan tegen vergoeding door aan van het bedrag waarop zij dan recht heeft (op het moment dat de opbrengst van de verkoop van de voormalige ouderlijke woning wordt ontvangen), en deze onroerende zaak voor het overige voorlopig onverdeeld blijft;
- dat voor recht wordt verklaard dat er tussen en de ouders van partijen een huurovereenkomst is gesloten met betrekking tot de door hem bewoonde woning aan de en dat deze huurovereenkomst thans nog steeds voortduurt;

2.3. In dat vonnis is onder meer overwogen dat destijds (begin 2012) heeft aangeboden voor de door hem gehuurde onroerende zaak een bedrag van € 240.000,- in te brengen en dat met dat bedrag destijds door alle andere erfgenamen is ingestemd, en is overwogen dat deze waarde redelijk wordt geoordeeld. Tevens is overwogen dat ieder van de erfgenamen recht heeft op een vierde deel van de nalatenschap, bestaande uit de opbrengst van de ouderlijke woning plus de bedragen van € 100.000,- (de inbreng van voor de onroerende zaak die hij in gebruik heeft) en € 240.000,- (de inbreng van voor de onroerende zaak die hij huurt).

Voorts is overwogen dat financiering zou moeten krijgen voor het verschil tussen het bedrag van € 240.000,- en zijn aandeel in de nalatenschap, dat heeft verklaard dat dat niet mogelijk is, en dat – omdat het geen optie is om deze woning onverdeeld te laten – de verdeling aldus wordt vastgesteld dat de nalatenschap voorlopig onverdeeld blijft waar het de aandelen van en in deze onroerende zaak betreft en het aandeel van in deze onroerende zaak aan wordt toegedeeld onder voldoening door aan van het bedrag waar zij dan recht op heeft (welk bedrag mede afhankelijk is van de opbrengst van de verkoop van de ouderlijke woning) op het moment dat de opbrengst van de verkoop van de ouderlijke woning wordt ontvangen.

2.4. De ouderlijke woning is verkocht voor een bedrag van € 300.000,-.

2.5. heeft aanvankelijk ingestemd met een vervolgens door notaris opgestelde concept-akte. In de Staat met verdeling die door de notaris is opgesteld tellen de activa van de nalatenschap op tot een bedrag van € 640.000,-. Dat bedrag bestaat uit

€ 300.000,- als opbrengst van de verkoop van de ouderlijke woning, € 100.000,- als inbreng van voor te en € 240.000,- als inbreng van voor te. Na verrekening van de passiva resteert dan als saldo van de nalatenschap € 634.790,84. Ieder van de erfgenamen is dan gerechtigd tot een bedrag van € 158.697,71. Volgens deze verdeling wordt aan toegedeeld het bedrag van € 158.697,71 minus zijn inbreng voor de woning ad € 240.000,- en minus € 167,74 wegens kosten van de notaris voor het royement van een hypotheek. Tevens heeft de notaris in deze staat opgenomen een verrekening van een bedrag van € 13.619,- dat aan de belastingdienst verschuldigd is. Dit betreft de door hem verschuldigde erfbelasting. Dan zou door te voldoen resteren een bedrag van € 95.089,03.

Omdat dit bedrag niet gefinancierd krijgt waren en beiden bereid om ieder voor 50% van dit bedrag een lening aan te verstrekken, derhalve ieder voor € 47.544,52. De notaris heeft daarvoor een concept hypotheekakte opgesteld, waarin is vermeld dat en aan ieder een hypothecaire lening verstrekken ten bedrage van € 47.744,51 in de vorm van een aflossingsvrije hypotheek met een looptijd van 30 jaar en een vaste hypotheekrente van 2% over de (resterende) hoofdsom, waartegenover een hypotheekrecht op de woning aan en verschaft. Het verstrekken van deze hypothecaire lening zou het mogelijk maken om de woning geheel aan toe te delen.

2.6. heeft daags voor de geplande ondertekening van deze stukken bij de notaris kenbaar gemaakt dat hij toch niet instemt met deze verdeling, althans dat hij van mening is dat hem een hoger bedrag dient toe te komen.

3. Het geschil in conventie en in reconventie

3.1. en . vorderen in conventie, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
I. de wijze van verdeling tussen partijen vast te stellen met dien verstande dat de woning, staande en gelegen aan de , gemeente zal worden verkocht; en

Primair:

II. eisers op de voet van artikel 3:174 BW te machtigen deze woning te gelde te maken voor een nader te bepalen vraag- en verkoopprijs;

Subsidiair:

III. te bepalen dat gehouden is opdracht te geven aan te activiteiten te ontplooiën om tot verkoop van de woning over te gaan tegen een door de makelaar geadviseerde vraagprijs en te bepalen dat het vonnis van uw rechtbank in de plaats treedt van de opdrachtverstrekking, indien hij binnen twee weken na betekening van het vonnis hiertoe in gebreke blijft;

En voorts, zowel primair als subsidiair:

IV. te verklaren voor recht dat gedaagden geen beroep kunnen doen op huurbescherming ingevolge de gesloten huurovereenkomst;

V. gedaagde sub 1 te veroordelen tot het verlenen van zijn medewerking, op straffe van een dwangsom van € 1.000,- per dag dat hij hiertoe in gebreke blijft, om binnen een week na betekening van een nader te wijzen vonnis alle benodigde medewerking te verlenen om tot verkoop van de woning te komen, waaronder (doch niet uitsluitend) de openstelling van de woning voor bezichtiging door de makelaar en potentiële kopers;

VI. gedaagde sub 1 te veroordelen tot het verlenen van zijn medewerking aan levering van zijn aandeel in de woning aan de koper(s) van de woning;

VII. te bepalen dat het nader te wijzen vonnis in de plaats treedt van de noodzakelijke toestemming en/of wilsverklaring en/of medewerking en/of handtekening van de man tot

verkoop en levering van zijn aandeel in de woning, op basis van de verkoopadviesprijs van de makelaar als de man geen gevolg geeft aan het vorenstaande;

VIII. te bepalen dat gedaagden de woning moeten ontruimen, ontruimd houden, te verlaten en de sleutels aan de koper(s) te overhandigen, zulks binnen één maand na ondertekening van de koopovereenkomst, met machtiging aan eisers deze voorziening zo nodig ten uitvoer te (doen) leggen met behulp van de sterke arm van politie en justitie en op kosten van gedaagden binnen één maand na betekening van een nader door uw rechtbank te wijzen vonnis;

IX. te bepalen dat van de verkoopopbrengst ieder van eisers een bedrag van € 60.000,-- toekomt, ongeacht de opbrengst van deze woning en gedaagde sub 1 te verplichten zijn medewerking te verlenen aan uitkering daarvan aan eisers uit de opbrengst van de verkoop, welke op een derdengeldrekening van de bij de overdracht betrokken notaris zal worden gestort en te bepalen dat het nader te wijzen vonnis voor de medewerking van de gedaagde sub 1 in de plaats treedt, indien deze daartoe in gebreke blijft binnen twee weken nadat de leveringsakte is gepasseerd;

X. met veroordeling van gedaagden in de kosten van deze procedure, daaronder begrepen het salaris van de advocaat van eisers, alsmede in de nakosten ex artikel 237 lid 4 Rv.

Zij leggen daaraan, kort weergegeven, het volgende ten grondslag.

en wensen, op de voet van artikel 3:178 lid 1 BW, de verdeling van de tot op heden tussen partijen onverdeelde woning die door wordt bewoond. Omdat niet heeft ingestemd met de door de notaris opgestelde staat van verdeling en de hypothecaire geldleningen aan hem (en hij elders geen financiering kan krijgen), dient hij zijn medewerking te verlenen aan verkoop van deze woning en levering ervan aan een derde. Bij de verdeling moet worden uitgegaan van het bedrag van € 240.000,-. Omdat geen alternatief biedt om de toedeling te realiseren en hij de hem onder zeer gunstige voorwaarden aangeboden geldlening heeft afgewezen, is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat hem een beroep op huurbescherming zou toekomen.

3.2. heeft, kort weergegeven, het volgende verweer gevoerd.

Aan de grond waarop de woning staat waar woont kleeft een persoonsgebonden recht. Deze kan daarom niet aan derden worden overgedragen. De waarde van deze woning is dus nihil.

De woning aan de te , waar woont, is geen € 240.000,- waard, aangezien deze woning is verhuurd. In verhuurde staat is de woning niet meer dan € 140.000,- waard.

In het voorstel van de notaris waar en zich op beroepen is ten onrechte de belastingsschuld van meegenomen. Tevens wordt daarin een hoger kinsdeel toebedeeld aan en dan aan stemt daar niet mee in.

De berekening klopt niet. Er zijn rekenfouten gemaakt.

heeft een huurovereenkomst voor de woning waar hij in woont. Hij heeft dus recht op huurbescherming. Het is niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid dat zich daarop beroept.

Als uitgegaan wordt van de verkoop van de ouderlijke woning voor € 300.000,- en van een waarde van de woning van van nihil, en van een waarde van de woning van van € 140.000,-, zou er met aftrek van kosten voor ieder € 108.000,- overblijven. zou dan nog € 32.000,- moeten financieren. De belastingsschuld is inmiddels ingelost en dient niet meer te worden meegefinancierd. wil een termijn krijgen om de financiering voor het bedrag van € 32.000,- rond te krijgen. Tevens wil hij een nieuwe taxatie van de woning. Er is geen grond om hem te dwingen de woning te verkopen. Als de woning moet worden

verkocht dient deze te worden verkocht in verhuurde staat en dient hij een termijn te krijgen om de woning te kopen.

3.3. vordert:

in conventie:

- de vorderingen van eisers af te wijzen;
- voor recht te verklaren dat recht heeft op huurbescherming ten aanzien van de woning aan de te ;

in reconventie:

- de wijze van verdeling tussen partijen vast te stellen met dien verstande dat de gehele vereffening wordt meegenomen, althans de verdeling van de woning aan de te , als de uitbetaling van de verkoopwaarde van de woning aan de en de te ;
- te bepalen dat partijen gehouden zijn in opdracht te geven aan een onafhankelijke makelaar, te , althans een door de rechter aan te wijzen makelaar in de omgeving van , een taxatie van de woning aan de te in verhuurde staat;
- te bepalen dat partijen gehouden zijn in opdracht te geven aan een onafhankelijke makelaar, te , althans een door de rechter aan te wijzen makelaar in de omgeving van , een taxatie van de woning, althans de grond, te
- voor recht te verklaren dat op de woning aan de te een persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen;
- voor recht te verklaren dat de belastingschuld ad € 13.619,00 voldaan is door eisers in reconventie;
- de wijze van verdeling tussen partijen vast te stellen met dien verstande dat de woning aan de te zal worden vereffend na taxatie van de door de rechter aan te wijzen makelaar en/of notaris, waarbij eisers in reconventie recht hebben op eerste recht van koop, waarvoor zij zes maanden na het vonnis, althans een in goede justitie te bepalen termijn, gelegenheid krijgen om de woning te kopen;
- de wijze van verdeling tussen partijen vast te stellen met dien verstande dat de woning aan de te zal worden vereffend na taxatie van de door de rechter aan te wijzen makelaar en/of notaris;
- de wijze van verdeling tussen partijen verder vast te stellen dat de koopsom onder notaris zal worden verdeeld met aftrek van kosten;
- te bepalen dat het door de rechter te wijzen vonnis in de plaats treedt van de noodzakelijke toestemming en/of wilsverklaring en/of medewerking en/of handtekening van eisers in conventie tevens gedaagden in reconventie;
- met veroordeling van en in de kosten van de procedure, in conventie en in reconventie.

3.4. en hebben gemotiveerd verweer in reconventie gevoerd.

4. De beoordeling in conventie en in reconventie

4.1. Uitgangspunt voor de beoordeling is het tussen partijen (en) gewezen vonnis van 25 juni 2015, welk vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. In dat vonnis is de verdeling van de nalatenschap van de ouders van partijen en vastgesteld, zoals hiervoor weergegeven onder 2.2. en 2.3. Uitsluitend de opbrengst van de verkoop van de ouderlijke woning was toen nog niet bekend. Voor het overige stonden en staan de onderdelen van de

verdeling in beginsel vast. Alleen de woning waar woont is voorlopig tussen partijen onverdeeld gelaten. Waar de vorderingen van in reconventie zien op verdeling van iets anders dan deze woning is hij sowieso in deze vorderingen niet ontvankelijk.

4.2. Bij genoemd vonnis is het door in te brengen bedrag voor de woning aan de bepaald op € 100.000,- en het door in te brengen bedrag voor de woning aan de op € 240.000,-. Er is geen reden om daar thans op terug te komen of van af te wijken.

In dat vonnis is overigens reeds rekening gehouden met het gegeven dat de woonvoorziening op het perceel komt te vervallen bij beëindiging van de bewoning door (de "uitsterfconstructie"), dus dat het gebruik als woning alleen is toegestaan door de huidige bewoners.

4.3. voert aan dat de door hem gehuurde woning in verhuurde staat veel minder waard is dan het bedrag van € 240.000,-. Daargelaten dat er geen reden is om terug te komen op de vaststelling van de verdeling in het vonnis van 25 juni 2015, waarbij is uitgegaan van een waarde van deze woning van € 240.000,-, moet worden vastgesteld dat in dat vonnis en bij de vaststelling van de verdeling reeds is rekening gehouden met het gegeven dat deze woning huurt. Omdat na toedeling van deze woning aan het huurrecht door vermenging teniet gaat, aangezien huurder en verhuurder dan in dezelfde persoon verenigd zijn, moet de waarde van de woning en daarmee de hoogte van de inbreng door worden gesteld op de waarde in onverhuurde staat. Terecht is van de zijde van en opgemerkt dat, als de woning zou kunnen krijgen voor de waarde in verhuurde staat, zijnde € 140.000,- (of zelfs € 128.000,- volgens het door ingebrachte taxatierapport van de heer d.d. 14 maart 2018), dat tot gevolg heeft dat hij meer uit de nalatenschap zou ontvangen dan en aangezien hij de woning vrij van huur en gebruik kan verkopen voor een bedrag van (ten minste) € 240.000,-. Dat zou in strijd met de redelijkheid en billijkheid zijn. Bij de vaststelling van de verdeling is aldus op de voet van artikel 3:185 lid 1 BW naar billijkheid rekening gehouden met de belangen van alle betrokken partijen.

4.4. Ter zitting is gebleken dat de belastingschuld van is betaald uit verkoopopbrengst van de ouderlijke woning. Deze betaling dient derhalve in de definitieve afwikkeling te worden betrokken in die zin dat ter zake een vergoedingsplicht bestaat aan de zijde van heeft geen belang bij zijn vordering in reconventie voor recht te verklaren dat de belastingschuld is voldaan.

4.5. heeft voorgesteld dat de door hem gehuurde woning in onverdeelde staat blijft en dat de nalatenschap voor het overige wordt verdeeld. Dat voorstel is door en afgewezen. heeft al eerder – in de procedure die is geëindigd met het vonnis van 25 juni 2015 – verklaard dat zij niet in een onverdeeldheid wil blijven en om die reden is in het vonnis van 25 juni 2015 bepaald dat haar aandeel in de woning wordt overgedragen aan tegen betaling door hem van de vergoeding waarop zij recht heeft.) Ook en kunnen, op grond van de wet, de verdeling van de door bewoonde woning vorderen en zijn dus niet gehouden om deze woning, wat hen betreft, in onverdeelde staat te laten.

De stelling van ter comparitie dat hij recht heeft op uitkering van een bedrag van € 60.000,- is kennelijk gebaseerd op het onverdeeld laten van deze woning. Zoals overwogen kan dit niet worden aanvaard. heeft ook niet op een andere grond recht op uitkering van een bedrag van € 60.000,-.

4.6. De door de notaris opgestelde Staat met verdeling (productie 3 bij dagvaarding) is derhalve in beginsel juist. stelt dat daar rekenfouten in staan c.q. dat de berekening niet klopt. Er staan echter geen rekenfouten in en de uitgevoerde berekening is correct. Ieder der erfgenamen heeft volgens deze Staat ook recht op een gelijk aandeel. Dat volgens deze Staat minder krijgt dan en is onjuist.

Bij een verdeling volgens deze Staat resteert een bedrag van € 95.089,03 door te voldoen. Aan hem wordt dan de woning ter waarde van € 240.000,- volledig toegedeeld. heeft zich volstrekt ten onrechte op het standpunt gesteld dat hij aanspraak kan maken op een ander bedrag uit de nalatenschap of een ander bedrag als lening van en dan uit de berekening van de notaris in de Staat met verdeling volgt.

4.7. Er moet van worden uitgegaan dat geen externe financiering voor het bedrag van € 95.089,03 kan krijgen. Dan resteren er twee mogelijkheden: of partijen bereiken alsnog overeenstemming over (een) door en aan voor dit bedrag te verstrekken lening(en), of de woning aan de wordt verkocht.

4.8. De kantonrechter is van oordeel dat het beroep van op huurbescherming, in het geval deze woning wordt verkocht, naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De verdeling van de nalatenschap en de inbreng door voor deze woning zijn gebaseerd op de waarde van de woning in onverhuurde staat. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor onder 4.1. tot en met 4.3 is overwogen. Er is onvoldoende reden om daarvan af te wijken in het geval de woning wordt verkocht. zou bij verkoop en levering van de woning aan een derde weliswaar zijn rechten uit de huurovereenkomst verliezen en de woning moeten ontruimen, maar daar staat tegenover dat de beoogde waarde voor de nalatenschap wordt gerealiseerd (waarvan ook profiteert), welke waarde alleen maar niet kan worden gerealiseerd door toedeling van de woning aan omdat hij het voorstel voor de hypothecaire geldleningen van en niet aanvaardt. en hebben echter een zeer redelijk voorstel gedaan voor de hypothecaire geldleningen, die het mogelijk zouden hebben gemaakt om de woning aan toe te delen tegen zeer gunstige voorwaarden voor De weigering van om de verdeling en deze leningen te accepteren is, in het licht van alle omstandigheden van het geval, niet redelijk. Door de leningen te accepteren krijgt hij immers een verplichting tot betaling van een rentevergoeding die nauwelijks hoger is dan de (zeer lage) huurprijs die hij thans betaalt, terwijl hij de woning geheel krijgt toebedeeld (en de huurovereenkomst, met de verplichting om huur te betalen, dan teniet gaat). Voorts zou hij met een beroep op huurbescherming feitelijk de verdeling van de woning blokkeren, aangezien de woning in verhuurde staat vrijwel onverkoopbaar geacht moet worden (behalve wellicht tegen een extreem lage en daarom voor de nalatenschap en de erfgenamen onaanvaardbare koopprijs). De koper zal er immers niet zelf kunnen wonen en de huurprijs is zodanig laag, dat de huuropbrengsten van de woning niet tegen de kosten opwegen. en zouden aldus gedwongen zijn om ten aanzien van deze woning in de onverdeeldheid te blijven. Dat is niet aanvaardbaar. Daar komt bij dat, als de woning in verhuurde staat te koop zou worden aangeboden, mogelijk wel in staat is om de (lage) koopprijs (extern) gefinancierd te krijgen en de woning te kopen, en hij aldus de woning in eigendom zou kunnen verwerven voor een veel lager bedrag dan € 240.000,-, terwijl de huurovereenkomst dan teniet zou gaan en hij feitelijk over een woning vrij van huur met een waarde van € 240.000,- zou beschikken. zou aldus langs een omweg hetzelfde resultaat kunnen bereiken – namelijk het verwerven van de woning – tegen een veel lagere prijs dan het bedrag van zijn inbreng in geval van toedeling van de woning aan hem. (Zie ook hetgeen hiervoor onder 4.3. is overwogen.) Ook dat zou

onaanvaardbaar zijn.

Er zal daarom worden beslist dat aan _____ geen beroep op huurbescherming toekomt in het geval de woning wordt verkocht.

4.9. _____ en _____ hebben ter comparitie te kennen gegeven dat zij hun eerdere aanbod voor de hypothecaire geldleningen niet langer gestand doen, maar dat zij wel bereid zijn om alsnog een aanbod voor een (hypothecaire) geldlening aan _____ te doen zodat de woning aan hem kan worden toegedeeld.

De vorderingen van _____ en _____ in conventie zullen daarom worden toegewezen als na te melden, ervan uitgaande dat zij, alvorens dit vonnis ten uitvoer te leggen, alsnog een (redelijk) aanbod aan _____ doen om de toedeling van de woning aan hem tegen een inbreng van € 240.000,- mogelijk te maken en hem een redelijke termijn – bijvoorbeeld van 14 dagen – geven om dat aanbod te aanvaarden. Tevens dient er een oplossing te komen voor de uit de nalatenschap betaalde belastingschuld van _____ ten bedrage van € 13.619,-, welk bedrag dient te betalen aan de nalatenschap.

4.10. _____ en _____ hebben hun primaire vordering gegrond op 'gewichtige redenen' bedoeld in artikel 3:174 BW. De kantonrechter is van oordeel dat sprake is van gewichtige redenen als bedoeld in dit artikel, nu _____ op niet redelijke gronden heeft geweigerd om mee te werken aan de toedeling van de woning aan hem tegen een inbreng door hem van € 240.000,- (mede) op basis van financiering door middel van de door _____ en _____ aangeboden hypothecaire geldleningen. De primaire vordering is daarom toewijsbaar.

4.11. Ook hetgeen zowel primair als subsidiair is gevorderd is toewijsbaar, als na te melden. Omdat bij het vaststellen van de wijze van verdeling van de nalatenschap in het vonnis van 25 juni 2015 is uitgegaan van een waarde van de onderhavige woning van € 240.000,-, vorderen _____ en _____ thans met recht dat aan ieder van hen uit de verkoopopbrengst van de woning een bedrag van € 60.000,- toekomt – zijnde een vierde deel van € 240.000,- - ongeacht de feitelijke opbrengst van de verkoop van de woning. Een eventuele minderopbrengst van de woning komt voor rekening van _____, aangezien hij de toedeling van de woning aan hem tegen een bedrag van € 240.000,- op onredelijke gronden heeft gefrustreerd.

4.12. Het spreekt voor zich dat de koopsom van de woning door de koper dient te worden betaald op een derdengeldrekening van de bij de overdracht betrokken notaris. Partijen zijn gezamenlijk eigenaar van de woning; zij treden in dezen formeel gezamenlijk op als verkoper en zij worden gezamenlijk eigenaar van de verkoopopbrengst. _____ hoeft dus niet (uitdrukkelijk) verplicht te worden om zijn medewerking te verlenen aan uitkering van een deel van de opbrengst van de woning aan _____ en _____ en _____ hebben daarom geen belang bij de vordering die erop ziet dit te bepalen. Het is aan de notaris om, op basis van de verdeling van de nalatenschap, de bedragen die aan _____ en _____ dienen te worden betaald vast te stellen en deze bedragen vervolgens uit te betalen.

4.13. Er is onvoldoende grond om niet _____ te _____ als makelaar aan te wijzen die de verkoop van de woning zal begeleiden. _____ heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat deze makelaar niet onafhankelijk zou zijn.

4.14. Gelet op voorgaande overwegingen dienen de vorderingen van _____ te worden afgewezen.

4.15. zal, als de in conventie en in reconventie in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van de procedure in conventie en in reconventie.

5. De beslissing

De kantonrechter:

in conventie:

stelt - voor het geval partijen niet alsnog overeenstemming bereiken over een geldlening aan ten behoeve van de financiering van de inbreng door hem van het bedrag van € 240.000,- voor de toedeling van de onderhavige woning aan hem - de wijze van verdeling tussen partijen vast, in die zin dat de woning, staande en gelegen aan de te , gemeente zal worden verkocht voor een door na te melden makelaar geadviseerde (vraag)prijs, en dat aan en uit de opbrengst van de verkoop (ongeacht de hoogte daarvan) ieder een bedrag van € 60.000,- toekomt en het restant aan toekomt;

machtigt en , indien partijen niet alsnog de hiervoor bedoelde overeenstemming over een geldlening bereiken, op de voet van artikel 3:174 BW om deze woning te gelde te maken voor een nader te bepalen vraag- en verkoopprijs;

veroordeelt tot het verlenen van zijn medewerking aan de activiteiten om tot verkoop van de woning te komen, waaronder (doch niet uitsluitend) de openstelling van de woning voor bezichtiging door de makelaar en potentiële kopers, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 500,- per dag dat hij hiermee in gebreke blijft;

bepaalt dat ten titel van deze dwangsom geen hoger bedrag verbeurd zal kunnen worden dan de somma van € 50.000,-, en dat de dwangsom vatbaar is voor matiging voor zover handhaving ervan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn, in aanmerking genomen de mate waarin aan het vonnis is voldaan, de ernst van de overtreding en de mate van verwijtbaarheid van de overtreding;

verklaart voor recht dat bij de verkoop van deze woning geen beroep kan doen op huurbescherming;

veroordeelt tot het verlenen van zijn medewerking aan levering van zijn aandeel in de woning aan de koper(s) van de woning;

bepaalt, voor het geval geen medewerking verleent aan deze levering, dat dit vonnis in de plaats treedt van de noodzakelijke toestemming en/of wilsverklaring en/of medewerking en/of handtekening van voor de verkoop en levering van zijn aandeel in de woning, op basis van de verkoopadviesprijs van de makelaar;

beveelt de woning, uiterlijk één dag voor de levering ervan aan de koper(s), te ontruimen en met al het zijne en de zijnen te verlaten, en vervolgens ontruimd te houden, en de sleutels op de dag van levering aan de koper(s) te overhandigen, met machtiging op en om dit bevel, indien daar niet aan voldoet, ten uitvoer te (doen) leggen met behulp van de sterke arm van politie en justitie, op kosten van ;

wijst het meer of anders gevorderde af;

in reconventie:

wijst de vorderingen af;

in conventie en in reconventie:

veroordeelt in de kosten van de procedure, aan de zijde van en tot heden begroot op € 780,11, waarvan € 101,11 wegens explootkosten, € 79,- wegens griffierecht en € 600,- als bijdrage in het salaris van de gemachtigde (niet met btw belast);

veroordeelt in de kosten die na dit vonnis ontstaan, begroot op € 100,- als bijdrage in het salaris van de gemachtigde (niet met btw belast);

verklaart dit vonnis waar het de veroordelingen en het bevel betreft uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. J.H. Wiggers, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 13 september 2018.

"VOOR GROSSE"
De griffier van de rechtbank Oost-Brabant



13 SEP. 2018