

01/12/2008
01 - V - EV

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, **eerste kamer**, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak **08/865/A**

Rep. nr. 08/16547

1. De heer _____ en zijn echtgenote,

2. Mevrouw _____,

beiden wonende te _____

eisers,

✓ hebbende als raadsman meester A. Van Brabant, advocaat handelend voor de CVBA Vandervennet, Valcke & Van Brabant – advocatenassociatie, met kantoor te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16 (ref.: 14526-W27),

tegen _____

_____ met
ondernemingsnumm. _____

eerste verweester,

hebbende als raadsman meester T. Van De Voorde, advocaat te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 56 (ref.: 7643.07.TVDV/DV),

_____ ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen onder het
numm. _____

tweede verweester,

hebbende als raadsman meester V. Lefebvre, advocaat te 9800 Deinze, Stationsstraat 26 (ref.: 2017),

3. De _____ wonende te _____

derde verweerder,

hebbende als raadsman meester J. Martens, advocaat te 8300 Knokke-Heist, Elizabethlaan 71,

met ze
ondernemingsnummer 0450.550.746,

met

vierde verweester,

hebbende als raadsman meester P. De Groote, advocaat te 8300 Knokke-Heist,
Dorpsstraat 140-142 (ref.: KA/2056.07/PDG) ,

en inzake

net maatschappelijke zetel , met
KBO numme

vrijwillig tussenkomende partij,

hebbende als raadsman meester P. Daems, advocaat te 8400 Oostende, Leopold III-
laan 15.

I. PROCEDURE

De zaak werd ingeleid bij proces-verbaal van vrijwillige verschijning, opgesteld ter openbare terechtzitting van de eerste kamer van 10 maart 2008.

Gelet op het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst, neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 31 oktober 2008.

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in openbare terechtzitting van 06 november 2008.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door eisers en verwerende partijen overgelegde stukken.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 tot regeling van het taalgebruik in gerechtszaken werden in acht genomen.

II. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN

1. Eisende partijen vorderen uiteindelijk bij conclusies, neergelegd op 24 juli 2008:

"A. WAT BETREFT DE HOOFDEIS

IN HOOFDORDE:

Te zeggen voor recht dat de overeenkomst "optie tot aankoop" dd. 30.07.2007 nietig is, minstens geen rechtsgevolgen kan hebben, minstens dat de overdracht van de optie aan conluanten niet tegenstelbaar is.

Te zeggen voor recht dat de koop – verkoop dd. **31.08.2007** met betrekking tot het gelijkvloers, het appartement op het 2^e verdiep en de garage, gelegen te ..., rechtsgeëdig is gesloten tussen eisende partij en ... zodat tussen hen regelmatig de notariële akte kan verleden worden mits het betalen van de koopprijs.

Het vonnis gemeen ten tegenstelbaar verklaren aan partijen.

... solidair, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere te veroordelen tot het betalen aan conculanten van een schadevergoeding van:

- 124,46 EUR per dag vanaf 01.12.2007 en dit tot op de dag dat conculanten het saldo ad 800.000 EUR ontvangen, of te wel wanneer de akte tussen conculanten en ... kan worden verleden;
- ... van 25.000 EUR, meer intresten sedert 01.09.2007 ten titel van gemiste kansen;
- Alle kosten van het geding, inclusief de rechtsplegingsvergoeding.

IN SUBSIDIAIRE ORDE:

Te zeggen voor recht dat de koop-verkoop ingevolge het lichten van de optie dd. **12.09.2007** met betrekking tot het gelijkvloers, het appartement op het 2^e verdiep en de garage, gelegen te ..., rechtsgeëdig is gesloten tussen eisende partij en de he... zodat tussen hen regelmatig de notariële akte kan verleden worden mits het betalen van de koopprijs.

... te veroordelen tot het betalen aan conculanten van een schadevergoeding van 40.000 EUR, meer intresten sedert 01.12.2007 en het verlies ad 124,46 EUR per dag vanaf 01.12.2007 en dit tot op de dat dat conculanten het saldo ad 800.000 EUR ontvangen en het bedrag van 25.000 EUR, meer intresten sedert 01.12.2007 ten titel van gemiste kansen en alle kosten van het geding, inclusief de rechtsplegingsvergoeding.

In zoverre ... schadevergoeding wordt toegekend aan conculanten, te zeggen voor recht dat ... conculanten dient te vrijwaren in hoofdsom, intresten en kosten.

In alle geval in zoverre ... schadevergoeding wordt toegekend, kan dit enkel lasten

B. WAT BETREFT DE TEGENVORDERINGEN:

De tegenvordering lastens conculanten af te wijzen als ongegrond.

Tegenpartij te veroordelen tot de kosten van het geding inclusief de te indexerende rechtsplegingsvergoeding.

Het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, zonder mogelijkheid van borgstelling noch kantonnement."

2. Eerste verwerende partij vordert uiteindelijk bij conclusies, neergelegd op 16 september 2008:

"In hoofdorde

Te zeggen voor recht dat de koopovereenkomst dd. **31.08.2007** gesloten tussen ... zijds en eisers anderzijds met betrekking tot het gelijkvloers, woning, garage en twee kelders gelegen aan de ... te ... en het appartement op de tweede verdieping, evenals een zolder en kelder gelegen te ... rechtsgeëdig gesloten is.

Te zeggen voor recht dat conculante 1 ... en tweede verweerster ... eigenaar zijn van het handelspand, woning, garage en twee kelders op het gelijkvloers gelegen te Z ... en het appartement op de tweede verdieping met inbegrip van zolder en kelder gelegen

Te zeggen voor recht dat binnen de maand vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis de authentieke akte betreffende de verkoop van de hierboven genoemde onroerende goederen dient te worden verleden bij gebreke waarvan het tussen te komen vonnis van de Rechtbank zal gelden als authentieke verkoopsakte zodat het kan worden aangeboden bij de hypotheekbewaarder ter overschrijving;

Concluante een voorbehoud te verlenen om een gebeurlijke schadevergoeding te vorderen wegens het nalaten daar eisers van het verlijden van de authentieke akte en om dienaangaande nader te concluderen.

In ondergeschikte orde en voor zover de Rechtbank van oordeel zou zijn dat concluante geen eigenaar zou zijn van de hierboven weergegeven onroerende goederen:

Te zeggen voor recht dat de koopovereenkomst dd. 31.08.2007 gesloten tussen conclusatnet en tweede verweerder enerzijds en eisers anderzijds met betrekking tot het handelsgelijkvloers, woning, garage en twee kelders gelegen aan de en het appartement op de tweede verdieping, evenals een zolder en kelder gelegen te ontbonden is ten nadele van eisers, minstens dat concluante gerechtigd is op een passende schadevergoeding op grond van precontractuele aansprakelijkheid.

Dienvolgens te zeggen voor recht dat eisers dienen in te staan voor de betaling van de som van 42.500,00 uit hoofde van terugbetaling registratierechten, vermeerderd met de moratoire intresten vanaf 14.09.2007 tot op heden en vanaf heden tot de dag der integrale betaling vermeerderd met de gerechtelijke intresten, ingeval dit niet door het Registratiekantoor zou worden terugbetaald.

Dienvolgens eisers te veroordelen tot terugbetaling van het betaalde voorschot van 25.000,00 Euro, te vermeerderen met de moratoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 31.08.2007 tot op heden en de gerechtelijke intresten vanaf heden tot de dag der integrale betaling.

Akte te verlenen aan concluante van haar voorbehoud om een schadevergoeding lastens eisers te vorderen, voorlopig begroot op een bedrag van 50.000,00 Euro te vermeerderen met de interesten aan de wettelijke interestvoet en meer de gerechtelijke interesten en om dienaangaande nader te concluderen.

Akte te verlenen aan concluante van haar voorbehoud om een schadevergoeding te vorderen lastens derde verweerder en vierde verweerder op grond van medeplichtigheid aan contractbreuk en om dienaangaande nader te concluderen.

Eisers en/of derde en vierde verweerders te veroordelen tot de kosten van huidig geding waaronder een rechtsplegingsvergoeding voorlopig begroot op 3.000,00 Euro.

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren niettegenstaande borgstelling noch kantonnement."

3. Tweede verwerende partij vordert uiteindelijk bij conclusies, neergelegd op 15 september 2008:

"- In hoofdorde

Te zeggen voor recht dat de koopovereenkomst dd. 31.08.2007 gesloten tussen enerzijds en eisers anderzijds met betrekking tot het handelsgelijkvloers, woning, garage en twee kelders gelegen aan de et appartement op de 2e verdieping, evenals een zolder en kelder gelegen rechtsaardig gesloten is en dienvolgens te zeggen voor recht dat eigenaar zijn van voormelde onroerende goederen.

Te zeggen voor recht dat binnen de maand vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis de authentieke akte betreffende de verkoop van de hierbovenvermelde onroerende goederen dient te worden verleden bij gebreke waarvan het tussen te komen vonnis van de Rechtbank zal gelden als authentieke verkoopsakte zodat het kan worden aangeboden bij de Hypotheekbewaarder ter overschrijving.

Akte te verlenen aan concludente van haar voorbehoud om een gebeurlijke schadevergoeding te vorderen wegens het nalaten door eisers van het verlijden van de authentieke akte en om dienaangaande nader te concluderen.

- In uiterst ondergeschikte orde.

Te zeggen voor recht dat de koopovereenkomst dd. 31.08.2007 gesloten tussen concludente en eerste verweerster enerzijds en eisers anderzijds met betrekking tot het handelsgelijkvloers, woning, garage en twee kelders gelegen aan de ... en het appartement op de 2e verdieping, evenals een zolder en kelder gelegen te ... ontbonden is ten nadele van eisers, minstens dat concludente gerechtigd is op een passende schadevergoeding op grond van precontractuele aansprakelijkheid.

Dienvolgens te zeggen voor recht dat eisers dienen in te staan voor de betaling van de som van € 42.500,00 uit hoofde van terugbetaling registratierechten, vermeerderd met de moratoire interesten vanaf 14.09.2007 tot op heden en vanaf heden tot de dag der integrale betaling vermeerderd met de gerechtelijke interesten, ingeval dit niet door het Registratiekantoor zou worden terugbetaald.

Dienvolgens eisers te veroordelen tot terugbetaling aan concludente van de som van € 25.000,00 uit hoofde van voorschot, meer de moratoire interesten vanaf 31.08.2007 tot op heden en de gerechtelijke interesten vanaf heden tot de dag der integrale betaling.

Akte te verlenen aan concludente van haar voorbehoud om een schadevergoeding lastens eisers te vorderen, voorlopig begroot op € 50.000,00, meer de moratoire en gerechtelijke interesten en om dienaangaande nader te concluderen.

Akte te verlenen aan concludente van haar voorbehoud om een schadevergoeding te vorderen lastens derde verweerder en vierde verweerster op grond van derde medeplichtigheid aan contractbreuk en om dienaangaande nader te concluderen.

- Eisers en/of derde verweerder en vierde verweerster te veroordelen tot betaling van alle kosten van het geding, erin begrepen de rechtsplegingsvergoeding op heden begroot op 3.000,00.

- Dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal en zonder borgstelling noch kantonnement."

4. Derde verwerende partij vordert uiteindelijk bij conclusies, neergelegd op 06 november 2008:

"I. IN HOOFDORDE:

De hoofdeis af te wijzen als ongegrond.

Akte te nemen van de tegeneis van concluant.

Deze tegeneis ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Zodoende de vrijgave te bevelen ten voordele van concluant van het voorschot t.b.v. 81.000 €, vermeerderd met de intussen opgebrachte intresten, op de derdenrekening van notaris Wittesaele.

Zodoende verweerders op tegeneis in solidum te veroordelen om te betalen aan concluant de som van **81.000 €**, te vermeerderen met de moratoire intresten aan contractuele rentevoet van 12% vanaf 12.09.2007 tot heden en de gerechtelijke intresten aan contractuele rentevoet van 12% vanaf vandaag tot datum algehele betaling.

Eisers op hoofdeis, verweerders op tegeneis in solidum te horen veroordelen tot alle gedingkosten, met inbegrip van de te indexeren rechtsplegingsvergoeding, begroot als volgt :

Rechtsplegingsvergoeding hoofdeis : 1.200 €

Rechtsplegingsvergoeding tegeneis : 5.000 €

De vordering van eerste en tweede verweersters jegens concluant af te wijzen als ongegrond.

II. IN ONDERGESCHIKTE ORDE :

Voor zover geoordeeld zou worden dat de hoofdeis (gedeeltelijk) gegrond is, *QUOD NON*.

Akte te nemen van de tussenvordering van concluant.

Deze vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Zodoende de vrijgave te bevelen ten voordele van concluant van het voorschot t.b.v. 81.000 €, vermeerderd met de intussen opgebrachte intresten, op de derdenrekening van notaris

Verweerders op tegen in solidum te horen veroordelen tot alle gedingkosten, met inbegrip van de te indexerende rechtsplegingsvergoeding, begroot op 3.000 €.

....., verweerder op tussenvordering, in solidum met de (vrijwillig tussenkomende partij) te horen veroordelen om te betalen aan concluant een schadevergoeding provisioneel begroot op 100.000 €, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan wettelijke rentevoet vanaf 12.09.2008 tot heden en de gerechtelijke intresten aan gerechtelijke rentevoet vanaf vandaag tot datum algehele betaling. .

Verder in solidum met de A. vrijwillig tussenkomende partij) te horen veroordelen tot vrijwaring van concluant voor alle bedragen, zowel in hoofdsom, intresten als kosten, waartoe concluant zou veroordeeld worden om te betalen aan eisers op hoofdeis.

Verweerder op tussenvordering, in solidum met de (vrijwillig tussenkomende partij) te horen veroordelen tot alle gedingkosten, met inbegrip van de te indexerende rechtsplegingsvergoeding, begroot op 5.000 €.

De vordering van eerste en tweede verweerders jegens concluant af te wijzen als ongegrond.

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te horen verklaren niettegenstaande elk rechtsmiddel, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement."

Onder uitdrukkelijk voorbehoud van alle verdere rechten van verzoekster en zonder enige nadelige erkenning of verzaking aan rechten,"

5. Vierde verwerende partij vordert bij conclusies, neergelegd op 06 november 2008, in ondergeschikte orde vrijwaring opzichtsens de vrijwillig tussenkomende partij (stuk 18 gerechtsdossier).

Bij conclusies, neergelegd op 09 mei 2008, wordt door vierde verweerder ook gevorderd:

"1) De vordering van eisers slechts als volgt gegrond te verklaren:

Te zeggen voor recht dat de koop-verkoop ingevolge het lichten van de optie dd. 12/9/07 met betrekking tot het handelsgelijkvloers, het appartement op de 2^{de} verdieping en de garage, gelegen te rechtsgeldig is gesloten tussen eisende partij en de heer

Te zeggen voor recht dat partijen gehouden zijn voor de notarissen van hun keuze te verschijnen binnen de maand, voor het verlijden van de notariële akte en het betalen van de koopprijs.

2) Het overige van de hoofdvordering af te wijzen.

3) De tegenvordering van vierde verweerder ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Dienvolgens eisers te veroordelen tot het betalen van een commissie van € 10.000,00, meer de wettelijke intresten sedert 12/9/07 en gerechtelijke intresten sedert inleiding procedure tot dag van betaling.

4) eisers te veroordelen tot alle kosten van het geding, rpv inclusief begroot op de basisvergoeding van € 900,00.

Het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad."

6. De vrijwillig tussenkomende partij vordert in haar verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst elke vordering lastens haar af te wijzen en ondergeschikt te zeggen voor recht dat eisers de vierde verweerder dienen te vrijwaren tot beloop van alle bedragen waartoe zij wordt veroordeeld.

III. BEOORDELING

a) Enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1. Op 08 juni 2007 sloten eisende partijen en vierde verwerende partij een overeenkomst af, inhoudende een *"niet-exclusieve opdracht tot de bemiddeling van de verkoop van een onroerend goed"*. Het betrof het onroerend goed van eisers, gelegen te (tweede verdieping), namelijk een onbemeubeld appartement en kelder.

De overeenkomst werd afgesloten voor een periode van 6 maanden en de vraagprijs werd bepaald op 395.000,00 euro.

2. Partijen ondertekenden op 30 juli 2007 een tweede overeenkomst, namelijk een optie tot aankoop (algemeen).

In die overeenkomst werd door huidige eisende partijen aan vierde verwerende partij een optie tot aankoop verleend voor het onroerend goed, gelegen op voormeld adres, bestaande uit het handelsgelijkvloers, het appartement op de tweede verdieping en een garage.

De prijs werd bepaald op 810.000 euro en de optie diende te worden gelicht voor 15 september 2007 (middernacht). De optie was overdraagbaar.

Onder artikel 8 van de overeenkomst is bepaald:

*"Onderhavige overeenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van:
Van zodra de optie zal worden gelicht, zal de verkoper een commissieloon betalen aan
ten bedrage van -10.000- euro."*

3. Op 31 augustus 2007 ondertekenden eisende partijen enerzijds en eerste en tweede verwerende partijen anderzijds een overeenkomst waarbij eisers hun voormeld onroerend goed (waarvoor zij ook een optie hadden verleend) verkochten voor de prijs van 850.000,00 euro aan eerste en tweede verwerende partijen.

Deze overeenkomst werd op 14 september 2007 geregistreerd.

4. Op 14 september 2007 verzond derde verwerende partij een aangetekende brief aan eisers, waarin werd gemeld dat de optie werd gelicht.

5. Tussen partijen en hun respectievelijke raadslieden werden vervolgens ettelijke brieven geschreven.

Partijen konden niet tot een minnelijke regeling komen.

b) Vorderingen van eisende partijen

1. Eisende partijen stellen dat de overeenkomst de dato 30 juli 2007 nietig is, alsook de daaruit voortvloeiende overdracht van de optie tot aankoop.

Volgens eisende partijen zou er sprake zijn van het ontbreken van een oorzaak en/of een ongeoorloofde oorzaak.

Eisende partijen verwijzen naar artikel 68 van de plichtenleer van de makelaar (Koninklijk besluit de dato 27 september 2006), dat luidt als volgt:

"Met betrekking tot een bepaald goed waarvoor hem een opdracht werd toevertrouwd, mag de vastgoedmakelaar-bemiddelaar, noch zelf noch via tussenpersoon kunstgrepen aanwenden om medecontractant van zijn opdrachtgever te worden, al dan niet door middel van het mechanisme van overdraagbare optie.

Hij mag evenwel openlijk voorstellen om medecontractant van zijn opdrachtgever te worden, voor zover hij de opdracht met betrekking tot desbetreffend onroerend goed stopzet en de wettige belangen van zijn opdrachtgever niet worden geschaad."

2. Via voormelde overeenkomst de dato 30 juli 2007 heeft de makelaar wel degelijk gepoogd om enerzijds een overdraagbare optie te bekomen en anderzijds ook een commissieloon te kunnen behouden. Artikel 8 van de overeenkomst maakt overduidelijk melding van het commissieloon van vierde verwerende partij.

Ook al kenden eisende partijen de mogelijke draagwijdte van de overeenkomst de dato 30 juli 2007 en wisten eisende partijen dat vierde verweerster een makelaar was, dan nog heeft de makelaar door het opstellen van een overeenkomst op een dergelijke wijze wel degelijk een kunstgreep aangewend om enerzijds mede-contractant van eisers te worden en tevens ook nog zijn commissie als makelaar te kunnen opstrijken.

Hij heeft dus geenszins zijn opdracht op 31 juli 2007 stopgezet want hij is blijven aanspraak maken op een commissieloon (artikel 8 van de overeenkomst).

3. Aldus was er wel degelijk sprake:

- van kunstgrepen waardoor vierde verweerster medecontractant wenste te worden van eisende partijen;
- een blijvende band tussen eisers en vierde verwerende partij in haar hoedanigheid van makelaar.

4. Dit alles impliceert aldus, zoals door eisers terecht gesteld, dat de oorzaak van de overeenkomst ongeoorloofd is en dient te worden nietigverklaard. De nietigheid slaat op de volledige inhoud van de overeenkomst en zeker niet op de bepaling van de commissie zelf. De oorzaak van de overeenkomst vormt één geheel en aangezien deze oorzaak ongeoorloofd is, is ook de overeenkomst in zijn totaliteit ongeoorloofd en aldus integraal nietig.

De daaruit voortvloeiende overdracht van optie is aldus eveneens nietig en derde verwerende partij kan op geen enkele wijze die optie dan ook uitoefenen.

De ondertekening van eisende partijen op 12 september 2007 van het lichten van de optie door derde verweerder, waarbij zij tekenden voor "*kennisgeving van het lichten van de optie*", vormt vooreerst nog geen aanvaarding van de optie (er werd enkel ondertekend voor kennisgeving), blijft ook zonder gevolg omdat dit alles verder is gesteund op een nietige optie.

Verder onderzoek van andere mogelijke gronden van nietigheid is niet nodig want dit zou niet tot een ander eindresultaat aanleiding kunnen geven.

5. Aldus is de vordering van eisende partijen gegrond:

- voor wat de vordering tot nietigverklaring betreft;
- voor wat de verkoop aan eerste en tweede verwerende partijen betreft.

6. Eisende partijen vorderen tevens een bedrag ad 124,46 euro, zijnde de intresten die zij zouden ontberen op het saldo van de aankoopprijs (dat aan hen tot op heden nog steeds niet is uitbetaald).

Anderzijds beschikken eisende partijen op heden nog steeds over het pand en innen zij ook de inkomsten van het pand. De benedenverdieping is verhuurd en ook het appartement kan verder nog door hen worden gebruikt wat eveneens een financiële waarde heeft. Zij kunnen aldus het pand ook nog steeds verder gebruiken.

Een intrestvoet van 7 % is bovendien veel hoger dan op heden werkelijk kan worden verkregen bij het aanwenden van zijn financiële middelen.

Dit alles impliceert dat de intresten, die eisers hadden kunnen verkrijgen nadat de koopprijs was betaald, ongeveer gelijklopend zouden zijn aan de waarde van de inkomsten/gebruik van het pand, dat eisende partijen verder genoten.

De beweerde schade van eisende partijen wordt op dit punt dan ook niet bewezen, zodat de vordering op dit punt wordt afgewezen.

7. Eisende partijen vorderen verder een bedrag ad 25.000,00 euro wegens gemiste kansen.

Dit bedrag is louter speculatief en wordt door geen enkel stuk gestaafd.

De vordering wordt op dit punt afgewezen.

8. Aangezien de vordering, zoals gesteld in hoofddorde, gegrond is voor wat de beslissingen in verband met de rechtsgeldigheid van de overeenkomsten betreft, dient de vordering, zoals in ondergeschikte orde gesteld, niet nader te worden onderzocht.

c) Vorderingen van eerste verwerende partij

1. Gelet op het voorgaande is de vordering van eerste verwerende partij in verband met de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst gegrond.

Er is geen reden om huidig vonnis als eigendomstitel te beschouwen. Uit geen enkel element blijkt dat eisende partijen niet vrijwillig zouden meewerken aan het verlijden van de authentieke akte.

2. Aangezien eerste verwerende partij tot op heden geen enkel begin van mogelijk effectief geleden schade aantoont, is de vordering tot voorbehoud om een gebeurlijke schadevergoeding te vorderen ongegrond.

3. De in ondergeschikte orde gestelde vorderingen dienen verder aldus niet te worden beoordeeld.

d) Vorderingen van tweede verwerende partij

1. Gelet op het voorgaande, is de vordering van tweede verwerende partij in verband met de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst gegrond.

Er is geen reden om huidig vonnis als eigendomstitel te beschouwen. Uit geen enkel element blijkt dat eisende partijen niet vrijwillig zouden meewerken aan het verlijden van de authentieke akte.

2. Aangezien tweede verwerende partij tot op heden geen enkel begin van mogelijk effectief geleden schade aantoon, is de vordering tot voorbehoud om een gebeurlijke schadevergoeding te vorderen ongegrond.

3. De in ondergeschikte orde gestelde vorderingen dienen verder aldus niet te worden beoordeeld.

e) Vorderingen van derde verwerende partij

1. De vordering tot vrijgave van het voorschot ad 81.000,00 euro, bij notaris gestort, kan worden toegekend in het voordeel van derde verwerende partij. Aangezien de 'overeenkomst' op zich ook nietig is, is er geen verdere reden om nog een voorschot te blokkeren bij de notaris.

2. Derde verwerende partij vordert eveneens een schadevergoeding ad 81.000,00 euro lastens eisende partijen.

Aangezien er hierboven geen fout in hoofde van eisers werd weerhouden (zij waren immers niet gebonden door nietige overeenkomsten), is de vordering in schadevergoeding lastens hen ongegrond.

3. Derde verwerende partij stelt in ondergeschikte orde een vordering in schadevergoeding ad 100.000,00 euro provisioneel lastens vierde verweerster en haar verzekeraar (de vrijwillig tussenkommende partij).

Uit geen enkel stuk blijkt dat derde verwerende partij een bedrag ad 100.000,00 euro zou hebben kunnen realiseren als winst bij een mogelijks te realiseren project. Het project kon immers blijkbaar hoe dan ook, gelet op bestaande huurovereenkomsten, niet onmiddellijk worden gerealiseerd en het is onmogelijk om na te gaan indien er binnen zoveel jaar al dan niet winst zou zijn kunnen gerealiseerd worden door derde verweerster. Door het niet doorgaan van dit mogelijk project kon derde verwerende partijen zeker ook middelen vrij maken om andere projecten te realiseren met evenveel mogelijke winst tot gevolg.

De vordering van derde verweerster wordt bijgevolg op dit punt eveneens afgewezen.

4. De vordering in vrijwaring opzichtsens vierde verweerster is verder zonder voorwerp, gelet op de afwijzing van elke mogelijke vordering in schadevergoeding.

Bijgevolg is ook de vordering in vrijwaring opzichtsens de vrijwillig tussenkomende partij zonder voorwerp.

f) Vorderingen van vierde verwerende partij

1. Vierde verwerende partij vordert de betaling van een commissie van 10.000,00 euro, meer de intresten, lastens eisende partijen.

2. Hierboven werd aangenomen dat de overeenkomsten, waarop vierde verweerster haar aanspraken formuleert, nietig zijn. Ook het voormeld artikel 8, waarin een dergelijke commissie is voorzien, is hoe dan ook nietig.

De vordering van vierde verwerende partij is op dit punt bijgevolg ook ongegrond.

3. De vordering in vrijwaring van vierde verweerster opzichtsens haar verzekeraar is zonder voorwerp, aangezien vierde verweerster niet wordt veroordeeld tot het betalen van enige schadevergoeding aan een andere partij in huidige geding.

g) Vordering van de vrijwillig tussenkomende partij

De in ondergeschikte orde gestelde vordering in vrijwaring is zonder voorwerp, aangezien de vrijwillig tussenkomende partij op geen enkele wijze in enige vergoeding van schade dient tussen te komen.

h) Kosten van het geding

1. Er dient vastgesteld dat alle vorderingen, zoals hieronder uiteindelijk toegekend, betrekking hebben op niet in geld waardeerbare vorderingen.

Het toe te kennen bedrag is dan ook het basisbedrag voor niet in geld waardeerbare vorderingen. Er is geen reden om af te wijken van het basisbedrag ad 1.200,00 euro.

2. Alle vorderingen zijn dermate verweven/samenhangend en de argumentatie is eveneens dermate samenhangend dat er slechts één rechtsplegingvergoeding per partij wordt toegekend.

3. Vierde verwerende partij lag aan de basis van de nietige overeenkomsten en aldus ook aan de basis van huidige procedure, die door haar houding werd veroorzaakt.

Zij dient dan ook te worden veroordeeld tot de kosten van het geding, die in haar hoofde niet worden begroot.

OM DEZE REDENEN,

De Rechtbank,

Wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak;

Alle tegenstrijdige en meer omvattende besluiten verwerpend als ongegrond, niet ter zake dienend of overbodig;

Verleent akte aan de vrijwillig tussenkomende partij van haar vrijwillige tussenkomst.

Verklaart de vorderingen van eisende partijen ontvankelijk en als volgt gegrond.

Zegt voor recht dat de voormelde overeenkomst 'optie tot aankoop' de dato dertig juli tweeduizend en zeven (30.07.2007) nietig is.

Zegt voor recht dat de koop-verkoopovereenkomst de dato éénendertig augustus tweeduizend en zeven (31.08.2007) met betrekking tot het handelsgelijkvloers, het appartement op de tweede verdieping en de garage, geleg...

rechtsgeldig gesloten is tussen eisende partijen enerzijds en eerste en tweede verwerende partijen anderzijds zodat de authentieke akte kan worden verleden mits betaling van de koopprijs aan eisende partijen door eerste en tweede verwerende partijen.

Verklaart dit vonnis gemeen en tegenstelbaar aan eerste en tweede verwerende partijen.

Verklaart de vorderingen van eerste verweerster ontvankelijk en als volgt gegrond.

Zegt voor recht dat de koopovereenkomst de dato éénendertig augustus tweeduizend en zeven (31.07.2007), gesloten tussen eisers enerzijds en eerste en tweede verwerende partijen anderzijds met betrekking tot het handelsgelijkvloers, de woning, de garage en de twee kelders, gelegen aan ..., en het appartement op de tweede verdieping, evenals een zolder en kelder, gelegen te ..., rechtsgeldig gesloten is.

Zegt voor recht dat eerste en tweede verwerende partijen eigenaars zijn van het handelspand, woning, garage en twee kelders op het gelijkvloers, gelegen te ..., en het appartement op de tweede verdieping met inbegrip van zolder en kelder, geleg...

Zegt voor recht dat eisende partijen hun medewerking dienen te verlenen tot het verlijden van de authentieke akte betreffende de verkoop van voormelde onroerende goederen binnen de maand na betekening van huidig vonnis.

Verklaart de vorderingen van tweede verweerster ontvankelijk en als volgt gegrond.

Zegt voor recht dat de koopovereenkomst de dato éénendertig augustus tweeduizend en zeven (31.07.2007), gesloten tussen eisers enerzijds en eerste en tweede verwerende partijen anderzijds met betrekking tot het handelsgebouwen, de woning, de garage en de twee kelders, gelegen aan _____ in het appartement op de tweede verdieping, evenals een zolder en kelder, gelegen te _____ rechtsgeldig gesloten is.

Zegt voor recht dat eerste en tweede verwerende partijen eigenaars zijn van die voormelde onroerende goederen.

Zegt voor recht dat eisende partijen hun medewerking dienen te verlenen tot het verlijden van de authentieke akte betreffende de verkoop van voormelde onroerende goederen binnen de maand na betekening van huidig vonnis.

Verklaart de vorderingen van derde verweerster ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de vrijgave ten voordele van derde verweerster van het voorschot van ÉÉN-ENTACHTIGDUIZEND EURO (81.000,00 euro), meer de intussen opgebrachte intresten, dat gestort werd op de derdenrekening van _____

Wijst het meergevorderde af als deels ongegrond, deels zonder voorwerp.

Verklaart de vorderingen van vierde verweerster ontvankelijk, doch deels ongegrond en deels zonder voorwerp.

Verklaart de vorderingen van de vrijwillig tussenkomende partij ontvankelijk, doch zonder voorwerp.

Veroordeelt vierde verweerster tot de kosten van het geding, in hoofde van de overige partijen als volgt begroot:

- in hoofde van eisers:

* rolrecht:

82,00 euro

* rechtsplegingvergoeding:

1.200,00 euro

totaal

1.282,00 euro

- in hoofde van eerste verweerder:
 - * rechtsplegingvergoeding: 1.200,00 euro
- in hoofde van tweede verweerder:
 - * rechtsplegingvergoeding: 1.200,00 euro
- in hoofde van derde verweerder:
 - * rechtsplegingvergoeding: 1.200,00 euro
- in hoofde van de vrijwillig tussenkomende partij:
 - * rechtsplegingvergoeding: 1.200,00 euro

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

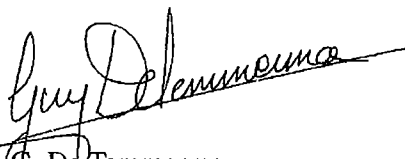
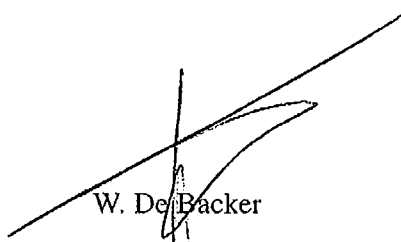
Sluit de mogelijkheid van kantonnement niet uit.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **één december tweeduizend en acht**.

Aanwezig zijn:

Wim De Backer , alleenrechtsprekend rechter;

Guy De Temmerman , griffier.


G. De Temmerman
W. De Backer