



vonnis

IN NAAM VAN DE KONING

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

ONTVANGEN 15 SEP. 2022

Zittingsplaats Roermond

Zaaknummer: 10023582 \ CV EXPL 22-3586

Vonnis in kort geding van de kantonrechter van 14 september 2022

in de zaak van:

██████████
wonend ██████████
██████████

eisende partij,
gemachtigde mr. ██████████,

tegen:

██████████
wonend ██████████
██████████

gedaagde partij,
gemachtigde mr. D.N. Lavain.

Partijen worden verder in dit vonnis aangeduid als ██████████ en ██████████.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit het navolgende:

- de dagvaarding met 15 producties
- de bij brief van 24 augustus 2022 door ██████████ overgelegde akte van cessie
- de door ██████████ overgelegde producties 1 tot en met 19
- de door ██████████ overgelegde producties 16 tot en met 20
- de mondelinge behandeling van het kort geding op 31 augustus 2022
- de pleitnota van mr. D.N. Lavain.

1.2. Tot slot is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. ██████████ is op of omstreeks 1 augustus 2015 met ██████████ de grootvader van ██████████ (hierna genoemd: opa ██████████), een huurovereenkomst aangegaan met betrekking tot de bedrijfsruimte, gelegen aan ██████████. Het gehuurde maakt deel uit van diverse bedrijfshallen die voorheen deel hebben uitgemaakt

van de [REDACTED]. Er is geen schriftelijke huurovereenkomst, althans deze is niet in het geding gebracht. De huurprijs voor het gehuurde bedroeg bij aanvang van de huurovereenkomst € 450,00 per maand.

2.2. [REDACTED] heeft per 29 november 2021 het bedrijfspand in eigendom verkregen van haar grootouders. Blijkens de akte van cessie van 23 augustus 2022 zijn aan [REDACTED] de vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst met [REDACTED] overgedragen voor zover dat niet eerder was gedaan.

2.3. Op hetzelfde terrein van het gehuurde liggen meerdere bedrijfsruimten, in deze procedure aangeduid als 3A en 2B/2D. Twee daarvan waren tot voor kort in gebruik bij de firma [REDACTED].

2.4. Per 1 juli 2022 heeft [REDACTED] de huur met betrekking tot 3A opgezegd. [REDACTED] heeft vanaf dat moment ook 3A in gebruik.

2.5. [REDACTED] betaalt sinds juli 2022 maandelijks een bedrag van € 1.150,00 aan [REDACTED].

2.6. Op enig moment is een deel van de bedrijfsruimte (2D) in gebruik genomen door het bedrijf [REDACTED].

2.7. Op het terrein is een caravan geplaatst.

3. Het geschil

3.1. [REDACTED] vordert in kort geding:

primair:

I. Veroordeling van [REDACTED] om binnen 7 dagen na betekening van het te wijzen vonnis het gehuurde en het in gebruik zijnde, met alle zich daarin van zijnentwege bevindende personen en zaken te ontruimen en te verlaten en onder afgifte der sleutels ter vrije en algehele beschikking van [REDACTED] te stellen,

II. [REDACTED] te veroordelen tot betaling aan [REDACTED] van de huurachterstand ad € 4.416,00 over de maanden juli 2021 tot en met november 2021, te vermeerderen met de wettelijke rente tot de dag der algehele voldoening, thans begroot op € 266,17 + P.M.,

III. [REDACTED] te veroordelen tot betaling van het maandbedrag (na indexatie € 883,20) voor iedere maand die [REDACTED] vanaf de vast te stellen ontruimingsdatum in gebreke blijft het gehuurde te ontruimen en ter beschikking te stellen van [REDACTED] een ingegane maand daarbij gerekend voor een hele maand,

subsidiair:

IV. [REDACTED] te veroordelen tot het staken van het gebruik van de loodsen die niet tot het gehuurde behoren en hem te gebieden dit gebruik gestaakt te houden, binnen 7 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis,

V. [REDACTED] te veroordelen tot het staken van de onderhuur en hem te gebieden deze onderhuur gestaakt te houden, binnen 7 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis,

VI. [REDACTED] te veroordelen tot het staken van de bewoning van de caravan en hem te gebieden deze bewoning gestaakt te houden, binnen 7 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis,

VII. [REDACTED] te veroordelen tot het ongedaan maken van de gemaakte wijzigingen aan het gehuurde en het gehuurde in oude toestand terug te brengen, binnen 7 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis,

VIII. [REDACTED] te veroordelen tot het verwijderen van de honden van het terrein en de honden verwijderd te houden, binnen 7 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis,

IX. [REDACTED] te veroordelen tot het verlenen van zijn voortdurende medewerking aan het op eerste verzoek, binnen 24 uur na voornoemd verzoek, toelaten van [REDACTED] tot het gehuurde ter controle op voorgaande voorzieningen,

X. [REDACTED] te veroordelen om binnen 14 dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis aan het bepaalde onder IV, V, VI, VII en VIII uitvoering te geven, zulks op straffe van een dwangsom ad € 2.000,00 per dag of gedeelte daarvan dat [REDACTED] in gebreke blijft aan een daartoe veroordelend vonnis te voldoen,

XI. [REDACTED] te veroordelen om aan het bepaalde onder IX uitvoering te geven, zulks op straffe van een dwangsom ad € 5.000,00, per keer daarvan dat [REDACTED] in gebreke blijft aan een daartoe veroordelend vonnis te voldoen,

In alle gevallen

XII. [REDACTED] te veroordelen in de kosten van dit geding.

3.2. [REDACTED] legt aan haar vorderingen ten grondslag de toerekenbare tekortkoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst. [REDACTED] verwijt [REDACTED] onder meer het navolgende:

- het laten ontstaan van een huurachterstand
- het in gebruik nemen van aanvullende ruimtes
- het onderverhuren van de in gebruik genomen loods
- het bewonen van de caravan op het bedrijfsterrein en bewoning van de in gebruik genomen loods
- het aanbrengen van reclame en aanpassingen
- het laten loslopen van honden op het bedrijfsterrein
- het niet meewerken aan inspecties

3.3. [REDACTED] voert verweer op alle door [REDACTED] aangevoerde punten. [REDACTED] betwist dat er sprake is van toerekenbare tekortkomingen die de door [REDACTED] gevorderde ontruiming rechtvaardigen.

3.4. Op de wederzijdse stellingen van partijen zal hierna – voor zover van belang –

nader worden ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. De kantonrechter stelt voorop dat voor toewijzing van een vordering tot ontruiming in kort geding alleen dan plaats is, indien met een grote mate van waarschijnlijkheid kan worden aangenomen dat de vordering tot ontruiming in een bodemprocedure zal worden toegewezen en de uitkomst van de bodemprocedure, vanwege een spoedeisend belang aan de zijde van de verhuurder, niet kan worden afgewacht. Aangezien een ontruiming een ingrijpende - en in de praktijk vaak een definitieve - maatregel is, worden bij deze beoordeling alle betrokken belangen in ogenschouw genomen.

4.2. De kantonrechter zal hierna alle door [redacted] opgevoerde punten en het door [redacted] op die punten gevoerde verweer afzonderlijk bespreken.

4.3. Alvorens daartoe wordt overgegaan stelt de kantonrechter vast dat [redacted] zich in deze kwestie meermalen beroept op bepalingen uit de huurovereenkomst en stelt zij dat [redacted] in strijd met die bepalingen handelt. In deze procedure is echter geen schriftelijke huurovereenkomst overgelegd en partijen blijven verdeeld over de vraag of er daadwerkelijk een schriftelijke huurovereenkomst is. Aldus blijft ongewis of bij aanvang van de huur afspraken tussen partijen - in dit geval tussen opa [redacted] en [redacted] - schriftelijk zijn vastgelegd en welke afspraken precies zijn gemaakt.

4.4. De kantonrechter is van oordeel dat het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst betekent dat onduidelijkheden over al dan niet gemaakte afspraken voor rekening van de verhuurder dienen te blijven. De stelling van [redacted] dat de schriftelijke huurovereenkomst die met een andere huurder is aangegaan op hetzelfde bedrijventerrein ook voor [redacted] heeft te gelden kan geen stand houden, nu er geen sprake is van een algemeen geldend huurcontract maar een op de specifiek voor dat bedrijf geldende situatie toegesneden overeenkomst.

Huurachterstand

4.5. [redacted] stelt zich op het standpunt dat [redacted] in de periode van juli 2021 tot en met november 2021 een huurachterstand ter hoogte van € 4.416,00 heeft laten ontstaan.

4.6. [redacted] betwist het bestaan van een huurachterstand en beroept zich op contante betalingen aan opa [redacted]. [redacted] beschikt voor de bewuste periode niet over kwitanties en voert in dat verband aan dat betalingen in goed vertrouwen aan opa [redacted] hebben plaatsgevonden. De huur voor de maanden juli tot en met november 2021 stelt [redacted] aan opa [redacted] te hebben betaald tijdens een bezoek van opa [redacted] aan het bedrijf van [redacted]. Deze keer zou opa [redacted] zijn kwitantieboekje niet bij zich hebben gehad. Bovendien wijst [redacted] erop dat hij nimmer voor deze huurachterstand is aangemaand of in gebreke is gesteld.

4.7. De kantonrechter overweegt ten aanzien van de huurachterstand het volgende. [redacted] heeft als productie 3 bij dagvaarding betalingsbewijzen in het geding gebracht die zien op de periode dat [redacted] van opa [redacted] huurde en waaruit blijkt dat er vóór de periode waarop de gestelde huurachterstand ziet contante betalingen aan opa [redacted] zijn

gedaan. Zo heeft [REDACTED] een handgeschreven kwitantie overgelegd waaruit blijkt dat [REDACTED] de huur over de maanden januari tot en met maart 2021 achteraf contant heeft voldaan. Daarnaast is er een bankoverschrijving waaruit volgt dat de huur over de maanden april tot en met juni 2021 is bijgeschreven op de rekening van opa [REDACTED].

4.8. Uit het vorenstaande leidt de kantonrechter af dat het doen van contante betalingen (met terugwerkende kracht over enkele maanden) niet ongebruikelijk was. Dat er niet altijd kwitanties zijn verstrekt past bij het beeld dat tijdens de zitting door zowel [REDACTED] als [REDACTED] is geschetst, dat opa het niet altijd even nauw nam met de financiën. Ook wordt door [REDACTED] erkend dat de verhouding tussen opa [REDACTED] en [REDACTED] losjes was.

4.9. De kantonrechter stelt vervolgens vast dat er geruime tijd is verstreken – ruim 8 maanden – voordat [REDACTED] aanspraak maakte op betaling van de volgens haar achterstallige huur. De kantonrechter is van oordeel dat [REDACTED] in kort geding voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er wel is betaald. Niet alleen staat vast dat de huurpenningen voorafgaand aan de maand juli 2021 volledig zijn betaald, maar ook heeft [REDACTED], nadat [REDACTED] opvolgend verhuurder is geworden, de huur telkens volledig en tijdig betaald. Er is geen enkele aanwijsbare reden waarom [REDACTED] de huurperiode die thans in het geding is, onbetaald zou laten. De kantonrechter acht geen redenen aanwezig (een van) partijen toe te laten tot het leveren van bewijs. Daar leent een kort gedingprocedure zich niet voor.

Het gebruik van de aanvullende ruimtes

4.10. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat [REDACTED] de loodsen op perceel 2D en 3A zonder toestemming in gebruik heeft genomen. [REDACTED] betwist niet dat hij 3A en 2D in gebruik heeft genomen, maar stelt dat dit met toestemming van de (toenmalige) verhuurder is gebeurd.

4.11. De kantonrechter stelt vast dat [REDACTED] vanaf mei 2020 huur betaalt voor het pand 2D. [REDACTED] betaalde destijds aan opa [REDACTED] een bedrag van € 800,00 aan huur, te weten € 450,00 voor 2C en € 350,00 voor 2D. De betalingen voor perceel 2D duiden op een met opa [REDACTED] gemaakt afspraak dat [REDACTED] perceel 2D tegen betaling van € 350,00 per maand kon gebruiken. Gelet op lange periode van betaling bestaat er naar het oordeel van de kantonrechter geen twijfel over het rechtmatig gebruik van perceel 2D. De huurbetalingen zijn immers steeds zonder protest geaccepteerd en behouden. [REDACTED] mocht er dan ook in alle redelijkheid op vertrouwen dat hij perceel 2D rechtmatig in gebruik heeft.

4.12. Na het vertrek van [REDACTED] uit pand 3A heeft [REDACTED] het gebruik daarvan overgenomen. Dit heeft hij ook aan [REDACTED] kenbaar gemaakt, zo blijkt uit WhatsApp-verkeer tussen partijen. Verder is naar het oordeel van de kantonrechter voldoende gebleken dat partijen een gesprek hebben gehad begin 2021 waarin [REDACTED] aan [REDACTED] (en de bestuurder van [REDACTED]) heeft meegedeeld dat zij onderling maar moesten regelen wie welk deel van de loodsen zou gebruiken, zolang er maar voor betaald zou worden. Daarnaast heeft [REDACTED] vanaf datum vertrek van [REDACTED] de maandelijkse betalingen verhoogd. Als gesteld en niet weersproken staat vast dat [REDACTED] over de maanden juli, augustus en september 2022 maandelijks een bedrag van € 1.150,00 aan [REDACTED] heeft overgemaakt. Ook deze huurbetalingen zijn zonder protest door [REDACTED] behouden. [REDACTED] heeft aldus kennelijk ingestemd met het gebruik door [REDACTED] van pand 3A.

4.13. Het vorenstaande leidt tot de slotsom dat aannemelijk is dat [REDACTED] voor alle in gebruik genomen ruimtes betaalt en dat er van illegale ingebruikneming geen sprake is.

Onderhuur

4.14. [REDACTED] verwijt [REDACTED] dat hij een gedeelte van de in gebruik genomen ruimtes heeft onderverhuurd aan [REDACTED]. Onderhuur is volgens [REDACTED] zonder toestemming van de verhuurder niet toegestaan. [REDACTED] heeft de benodigde toestemming nooit verleend.

4.15. [REDACTED] betwist dat er sprake is van illegale onderverhuur. [REDACTED] beroept zich op de bevoegdheid om op grond van artikel 7:221 BW het gehuurde bij een ander in gebruik te geven. [REDACTED] heeft voorts aangegeven dat [REDACTED] geheel ten onrechte op haar Facebook-pagina heeft vermeld dat zij gevestigd zou zijn op het adres [REDACTED]. Daarvan is in het geheel geen sprake geweest en ook nu wordt er geen gebruik gemaakt van deze ruimte en vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

4.16. Vanwege het ontbreken van een schriftelijke huurovereenkomst, is het bestaan van een contractueel verbod op onderhuur niet aannemelijk gemaakt. Volgens de wet (artikel 7:221 BW) is het in gebruik geven van het gehuurde door de hoofdhuurder toegestaan, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan een ander redelijke bezwaren zal hebben. [REDACTED] heeft niet gesteld of toegelicht dat en waarom het voor [REDACTED] duidelijk moet zijn geweest dat zij redelijke bezwaren zou hebben tegen het in gebruik geven van het gehuurde. Om die reden kan niet worden geoordeeld dat [REDACTED] een wettelijke of contractuele verplichting heeft geschonden.

Caravan en bewoning

4.17. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat op het bedrijfsterrein een caravan is gestald die wordt bewoond door een man en vrouw van Poolse afkomst. Daarnaast is er ook sprake van woonruimte in de in gebruik genomen loodsen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en de bepalingen uit de huurovereenkomst. [REDACTED] dient deze bewoning te staken en gestaakt te houden.

4.18. [REDACTED] erkent dat er een caravan op het bedrijfsterrein gestald is, maar betwist dat er sprake is van bewoning. Evenmin wordt een gedeelte van de bedrijfspanden als woning gebruikt.

4.19. In de eerste plaats merkt de kantonrechter op dat van een wettelijk dan wel contractueel verbod op het stallen van een caravan op eigen terrein niet is gebleken. Een schriftelijke huurovereenkomst ontbreekt en uit de door [REDACTED] overgelegde bestemmingsplanregels blijkt geen absoluut verbod op bewoning. Daarnaast heeft [REDACTED] haar stellingen dat er zowel de caravan als ook een gedeelte van de loodsen wordt bewoond op onvoldoende wijze onderbouwd. [REDACTED] beroept zich op verklaringen van omwonenden die zicht op de parkeerplaats hebben en die hebben geconstateerd dat de caravan ook in de voor de nachtrust bedoelde uren in gebruik was. Schriftelijke verklaringen van deze omwonenden ontbreken. De bewoning van de in gebruik genomen loodsen wordt in het geheel niet onderbouwd. [REDACTED] beroept zich op het handelen in strijd met de bepalingen uit de huurovereenkomst. Zoals hiervoor reeds onder r.o. 4.3. is overwogen, ontbreekt een schriftelijke huurovereenkomst en gesteld noch gebleken is dat partijen op dit

punt mondelinge afspraken hebben gemaakt. [REDACTED] kan zich dan ook niet met succes op contractuele bepalingen beroepen.

Reclames / aanpassingen aan het gehuurde

4.20. [REDACTED] stelt dat [REDACTED] veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft doorgevoerd, zonder dat [REDACTED] daarvoor toestemming heeft verleend. Zo heeft [REDACTED] een reclamedoek aan het hekwerk aangebracht en bepaalde loodsen of compartimenten onderling met elkaar verbonden.

4.21. Ook op dit punt voert [REDACTED] verweer en geeft aan dat het reclamedoek er al van meet af aan hangt. Daarnaast heeft [REDACTED] het hekwerk tussen perceel 2C en 3A opengemaakt. Het betreft een simpel, demontabel hekwerk dat zonder noemenswaardige kosten weer terug geplaatst kan worden.

4.22. Eiseres beroept zich terzake de reclame ook op de bepalingen uit de huurovereenkomst. Ook nu geldt dat een schriftelijke huurovereenkomst ontbreekt en dat van mondelinge afspraken niet is gebleken. Daarnaast is de kantonrechter van oordeel dat het aanbrengen van reclame-uitingen voor de eigen onderneming bij een bedrijfspannend bezwaarlijk als onrechtmatig of als slecht huurderschap kan worden gezien. Het is voor [REDACTED] van belang dat hij kan laten zien waar hij zijn bedrijfsactiviteiten exploiteert en waarvoor zijn clientèle bij hem terecht kan. Daarnaast is van grote aanpassingen en/of toevoegingen in of om het gehuurde niet gebleken. Als niet weersproken staat vast dat [REDACTED] enkel een hekwerk heeft opengemaakt tussen perceel 2C en 3A en dat dit op eenvoudige wijze kan worden teruggeplaatst. Bovendien is niet gebleken dat [REDACTED] wijzigingen aan het gehuurde heeft aangebracht, waarvoor vooraf op grond van het bepaalde in artikel 7:215 lid 1 BW toestemming van de verhuurder was vereist.

Honden

4.23. [REDACTED] voert aan dat het niet is toegestaan om honden los te laten lopen op het terrein. [REDACTED] houdt zijn gevaarlijke honden niet weg van het gehuurde en de omliggende loodsen. Ook nu handelt [REDACTED] niet als goed huurder.

4.24. [REDACTED] stelt daar tegenover dat hij slechts één hond heeft die al sinds 2019 op het terrein aanwezig is. Zowel opa [REDACTED] als [REDACTED] hebben daar nooit een probleem van gemaakt. [REDACTED] betwist dan ook dat er een verbod is om huisdieren in het gehuurde te houden. De medewerkers van een ander bedrijf – [REDACTED] – zetten echter de nooddeur van het eigen bedrijf die uitkomt op het terrein van [REDACTED] onnodig open en kunnen zo in aanraking komen met de aanwezige hond.

4.25. Ook dit door [REDACTED] opgevoerde punt kan niet leiden tot de door [REDACTED] gewenste ontruiming. Ook nu ontbreekt een wettelijk en/of contractueel verbod op het aanwezig laten zijn van een of meer honden op het bedrijfsterrein. Er is in het geheel niet gebleken dat de aanwezigheid van de hond of honden in het verleden heeft geleid tot gevaarzettende situaties. Dat het personeel van [REDACTED] er voor kiest om regelmatig een nooddeur open te zetten, is een vrijwillige keuze waar [REDACTED] niet op bedacht hoeft te zijn. Dat betekent echter niet de hond van [REDACTED] daarvoor moet wijken.

Inspectie

4.26. [REDACTED] beroept zich op het recht om het huurobject van binnen en buiten te bezichtigen c.q. te inspecteren. [REDACTED] stelt voorts dat [REDACTED] verplicht is om een dergelijke inspectie toe te staan.

4.27. [REDACTED] voert daartegen aan dat er geen afspraken tussen partijen bestaan met betrekking tot tussentijdse inspecties en of bezichtigingen. [REDACTED] heeft desgevraagd niet kunnen aangeven om welke reden zij het gehuurde wil inspecteren. Elke grondslag voor een dergelijke inspectie ontbreekt dan ook.

4.28. De kantonrechter overweegt op dit punt dat er geen wettelijke grondslag bestaat op basis waarvan de verhuurder bevoegd is om een tussentijdse inspectie in het gehuurde uit te voeren. Zonder toestemming van de huurder is een tussentijdse inspectie van het bedrijfspand in beginsel dan ook niet geoorloofd, tenzij daarvoor een dringende noodzaak aanwezig is. Van een dergelijke nood situatie is niet gebleken en [REDACTED] kan een door haar gewenste inspectie dan ook niet in rechte afdwingen. Anders ligt dit ingeval de verhuurder bij einde van de huur tot verkoop wil overgaan. De huurder dient dan op grond van het bepaalde in artikel 7:223 BW aan potentiële kopers de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen. Van een dergelijke situatie is in dit geval geen sprake. Ook nu kan de vordering van [REDACTED] niet slagen.

4.29. Resumerend komt de kantonrechter tot de slotsom dat [REDACTED] de stellingen uit de dagvaarding onvoldoende heeft onderbouwd en dat deze een feitelijke en of juridische grondslag missen. In dit kort geding kan dan ook niet met een grote mate van waarschijnlijkheid worden aangenomen dat de vordering tot ontruiming in een bodemprocedure zal worden toegewezen. Daarbij overweegt de kantonrechter tevens dat de thans opgevoerde huurachterstand – zo daarvan al sprake is - dusdanig oud is (zij dateert uit de periode dat opa [REDACTED] verhuurder was) dat de noodzaak om die thans in kort geding te gelde te maken ontbreekt. Indien een afweging van de belangen van partijen moet worden gemaakt, komt de kantonrechter dan ook tot de conclusie dat de belangen van [REDACTED] bij een voorlopige voorziening onvoldoende spoedeisend zijn.

4.30. Voorgaande overwegingen leiden tot volledige afwijzing van zowel het primair als subsidiair gevorderde.

4.31. [REDACTED] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van deze procedure, aan de kant van [REDACTED] gevallen, worden veroordeeld. Deze kosten worden tot aan deze uitspraak begroot op een bedrag van € 747,00 ter zake salaris gemachtigde.

5. De beslissing

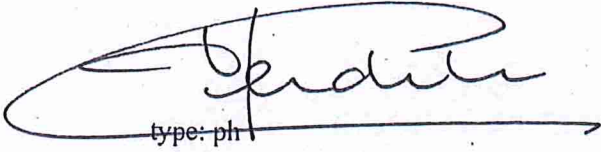
De kantonrechter:

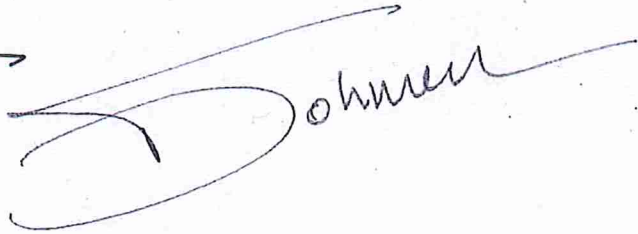
5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [REDACTED] in de kosten van deze procedure, aan de kant van [REDACTED] gevallen en tot aan deze uitspraak begroot op een bedrag van € 747,00 ter zake salaris gemachtigde,

5.3. verklaart dit vonnis ten aanzien van de kostenveroordeling onder 5.2. uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. T. Dohmen en in het openbaar uitgesproken.


type: ph





VOOR GROSSE
De griffier

