

„In naam des Konings !” vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Nijmegen

zaakgegevens 3808887 \ VV EXPL 15-6 \ 398/608
uitspraak van 24 februari 2015

vonnis in kort geding

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Recreatie- en Bungalowpark Tergouw B.V.

gevestigd te Oosterhout

eisende partij

gemachtigde mr. P.J.M. Hermsen

tegen

G.J. Gerritsen van Maatschap Bewindvoerders Kroezen in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen die toebehoren aan

Bart Johannes Wilhelm van Campen, wonende te Oosterhout

kantoorhoudende te Vortum-Mullem, gemeente Boxmeer

gedaagde partij

gemachtigde mr. H.J. Stehouwer

Partijen zullen hierna Tergouw en de bewindvoerder worden genoemd. B.J.W. van Campen zal hierna Van Campen genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 6 februari 2015 met producties
- de op 13 en 18 februari 2015 bij de griffie van het kantongerecht binnengekomen producties van de zijde van de bewindvoerder
- de aantekeningen van de griffier van de mondelinge behandeling van 18 februari 2015 mede inhoudende de pleitnotities van de gemachtigde van Tergouw en de gemachtigde van de bewindvoerder.

1.2. De inleidende dagvaarding is uitgebracht aan Van Campen. Uit de door Van Campen voorafgaande aan de behandeling ter zitting aan de kantonrechter toegestuurde producties blijkt dat op 6 september 2002 zijn goederen onder bewind zijn gesteld met benoeming van G.J. Gerritsen tot bewindvoerder. De uit de huurovereenkomst tussen Tergouw en Van Campen voortvloeiende rechten zijn aan te merken als goederen in de zin van artikel 1:431 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dat betekent dat de bewindvoerder ten behoeve van Van Campen als formele procespartij dient op te treden in deze procedure waar Tergouw ontruiming van het door Van Campen gehuurde vordert.

Ter terechtzitting zijn zowel Van Campen als de bewindvoerder in rechte verschenen. Desgevraagd heeft Tergouw verklaard geen bezwaar te hebben tegen overname van de procedure tegen Van Campen door de bewindvoerder. De bewindvoerder zal daarom worden aangemerkt als de formele procespartij.

2. De feiten

2.1. Op 28 juni 1995 is een huurovereenkomst tot stand gekomen tussen Tergouw en Van Campen, waarbij Van Campen van Tergouw heeft gehuurd een perceel grond, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend Gemeente Valburg sectie L nummers 221 en 223 met als adres: Groenestraat 6-172 te 6678 MB Oosterhout (hierna het perceel). Van Campen bewoont sindsdien permanent het op dit perceel grond geplaatste houten chalet (hierna: het chalet), dat hij van een derde heeft gekocht.

2.2. Op 31 december 2000 is tussen Tergouw en Van Campen een nieuwe huurovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot het perceel grond en is de huurovereenkomst uit 1995 komen te vervallen. In de in het jaar 2000 gesloten huurovereenkomst is onder meer bepaald dat de huur zal eindigen door schriftelijke opzegging door één der partijen conform het bepaalde in het reglement. Voorts zijn onder meer op de overeenkomst van toepassing verklaard de Algemene Voorwaarden zoals ten overstaan van notaris mr. J. Stevens vastgesteld in een notariële akte en de voorwaarden van het park-info. Zowel in de voorwaarden van het park-info als in de huurovereenkomst zelf is bepaald dat gebruikers/huurders zich op het park zodanig dienen te gedragen dat derden daarvan nimmer overlast (kunnen) ondervinden dan wel de goede naam van het park kunnen schaden.

2.3. Bij brief van 19 mei 2006 heeft de gemeente Overbetuwe Van Campen bericht dat op hem het overgangsrecht van toepassing is, hetgeen inhoudt dat hij de permanente bewoning van het chalet mag voortzetten.

2.4. Bij aangetekend verstuurd brief van 3 september 2014 is namens Tergouw aan Van Campen tegen 31 december 2014 de huur van het perceel grond opgezegd. Aan deze opzegging legt Tergouw ten grondslag dat zij heeft moeten constateren dat Van Campen zich bij herhaling niet houdt aan de van toepassing zijnde voorwaarden en regels deel uitmakende c.q. behorende bij de huurovereenkomst en dat hij al geruime tijd niet althans niet volledig en tijdig aan zijn betalingsverplichtingen voldoet. Tergouw heeft Van Campen aangezegd dat hij ervoor zorg dient te dragen dat per 31 december 2014 het gehuurde volledig ontruimd en in deugdelijke staat aan haar ter beschikking wordt gesteld.

2.5. Van Campen heeft het perceel niet ontruimd.

3. De vordering en het verweer

3.1. De vordering strekt ertoe Van Campen/de bewindvoerder te veroordelen om binnen tweemaal vierentwintig uur het perceel aan de Oude Groenestraat 6-172 te Oosterhout te ontruimen en ontruimd te houden en ter vrije beschikking aan Tergouw te stellen op straffe van verbeurte van een dwangsom.

3.2. De bewindvoerder voert verweer.

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

4. De beoordeling

4.1. Vooropgesteld wordt dat voor toewijzing van een vordering tot ontruiming bij wege van voorlopige voorziening slechts plaats is indien met een grote mate van waarschijnlijkheid in een bodemprocedure de ontruiming van het gehuurde zal worden gelast.

4.2. De bewindvoerder heeft primair als verweer gevoerd dat er sprake is van huur van woonruimte. Omdat niet is ingestemd met de opzegging van de huurovereenkomst is de huurovereenkomst niet rechtsgeldig geëindigd, aldus de bewindvoerder.

4.3. Dit beroep op huurbescherming wordt in verband met het volgende verworpen. Ingevolge artikel 7:232 lid 1 BW is afdeling 5 van de vierde titel van Boek 7 BW slechts van toepassing op de huur van woonruimte, waaronder volgens artikel 7:233 BW moet worden verstaan: een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige of niet zelfstandige woonruimte wordt verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats. De huurovereenkomst tussen Tergouw en Van Campen ziet niet op de huur van een gebouwde onroerende zaak die al dan niet als zelfstandige woonruimte moet worden aangemerkt. De huurovereenkomst heeft immers uitsluitend betrekking op het perceel grond. Het chalet is eigendom van Van Campen. Het perceel grond kan niet worden aangemerkt als een standplaats, zoals nader beschreven in 7:236 BW. Niet alleen is het perceel niet (administratief) bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, ook heeft de bewindvoerder betoogd dat het chalet als een onroerende zaak moet worden aangemerkt. Van ontruimingsbescherming als bedoeld in artikel 7:230a BW waar de bewindvoerder daarnaast een beroep op heeft gedaan kan hier evenmin sprake van zijn, omdat de huurovereenkomst met Tergouw niet ziet op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, niet zijnde woon- of bedrijfsruimte, maar op een onbebouwd perceel grond.

4.4. Weliswaar verschaft de huurovereenkomst elk van partijen de bevoegdheid de huurovereenkomst op te zeggen, als uitgangspunt heeft te gelden dat de opzegging zonder rechtsgevolgen blijft als deze naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Van deze laatste situatie kan sprake zijn als het woonbelang van Van Campen groter is dan het spoedeisende belang dat Tergouw stelt te hebben bij de ontruiming van het perceel door Van Campen.

4.5. Tergouw heeft in de opzeggingsbrief geschreven dat Van Campen zich ondanks diverse aanmaningen niet houdt aan de van toepassing zijnde voorwaarden en regels en dat hij al geruime tijd niet althans niet volledig en tijdig aan zijn betalingsverplichtingen voldoet. Van Campen heeft dit weersproken.

4.6. Ten aanzien van de door Tergouw gestelde betalingsachterstand geldt dat zij na betwisting door de bewindvoerder -waarop hierna nader zal worden ingegaan- niet inzichtelijk heeft kunnen maken waarop haar vordering op Van Campen is gebaseerd, hoe deze is samengesteld en hoe hoog deze is. In de inleidende dagvaarding stelt Tergouw dat Van Campen een betalingsachterstand heeft van € 4.954,27, terwijl uit de door haar in het geding gebrachte, door haarzelf opgestelde overzichten blijkt dat de achterstand € 4.485,-- bedraagt. Tergouw heeft voor dat verschil geen (deugdelijke) verklaring gegeven. Zij heeft aangevoerd dat zij steeds facturen en een betalingsoverzicht aan Van Campen/de

bewindvoerder heeft gestuurd waarin haar facturen en de betalingen van Van Campen/de bewindvoerder staan vermeld en dat zij nooit van hen heeft vernomen dat het overzicht niet klopt, aldus Tergouw.

Hieraan wordt voorbijgegaan. Door de bewindvoerder zijn meerdere, in enkele gevallen aangetekend verzonden brieven van Van Campen en van hemzelf aan Tergouw in het geding gebracht waarin steeds wordt verzocht om afschriften van de afrekeningen die Tergouw heeft ontvangen van haar energie- en waterleveranciers, waaruit blijkt welke kosten zij werkelijk heeft gemaakt voor de levering daarvan. Tergouw heeft steeds geweigerd deze afschriften te verstrekken. In een door Tergouw tegen een andere bewoner van haar park aanhangig gemaakte appelprocedure heeft het hof Arnhem-Leeuwarden in het arrest van 27 januari 2015 geoordeeld dat Tergouw met betrekking tot de bij die bewoner in rekening gebrachte kosten aan de betreffende bewoner de gelegenheid dient te bieden kennis te nemen van de aan de afrekeningen ten grondslag liggende stukken. Voorts heeft het hof geoordeeld dat Tergouw haar administratie dusdanig dient in te richten dat daaruit op inzichtelijke wijze kan worden afgeleid hoe de in rekening gebrachte kosten zijn berekend en welke bescheiden daaraan ten grondslag liggen. Het enkele door Tergouw aangevoerde feit dat de betreffende bewoner anders dan Van Campen eigenaar is van het perceel waarop het door hem bewoonde chalet is geplaatst, is onvoldoende om te kunnen concluderen dat Van Campen/de bewindvoerder niet van Tergouw mag verlangen dat zij inzicht biedt in de aan haar afrekeningen ten grondslag liggende stukken.

Waar Tergouw ondanks herhaald verzoek aan Van Campen/de bewindvoerder niet de gelegenheid heeft geboden de juistheid van haar vordering te controleren aan de hand van de onderliggende stukken kan Tergouw Van Campen/de bewindvoerder niet tegenwerpen dat niet (gemotiveerd) tegen haar overzichten is geprotesteerd.

4.7. De bewindvoerder heeft aangevoerd dat hij/Van Campen een met de eventuele vordering van Tergouw verrekenbare tegenvordering heeft. Verwijzend naar voormeld arrest van het hof van 27 januari 2015 en naar het vonnis in eerste instantie van 25 mei 2012 in die zaak heeft hij betoogd dat Tergouw jarenlang ten onrechte kosten voor de verwijdering van huisvuil bij Van Campen in rekening heeft gebracht en dat de door Tergouw doorgevoerde verhoging van de beheervergoeding te fors is geweest. Voorts heeft de bewindvoerder aangevoerd dat jarenlang ten onrechte aan Van Campen een vergoeding voor het gebruik van de Centrale Antenne Installatie in rekening is gebracht. De stelling van de bewindvoerder/Van Campen dat de vordering voor het teveel betaalde voor het verwijderen van huisvuil al ongeveer € 3.000,- bedraagt en dat ook ter zake van teveel betaalde beheervergoeding de bewindvoerder/Van Campen een substantiële vordering op Tergouw heeft, is door Tergouw onvoldoende weersproken. Tergouw heeft weliswaar aangekondigd cassatie in te stellen tegen het arrest van het hof van 27 januari 2015, maar zolang niet in cassatie is geoordeeld moet uitgegaan worden van de juistheid van dit arrest. Daarom kan niet worden uitgesloten dat Van Campen/de bewindvoerder een zodanige tegenvordering op Tergouw heeft dat de door Tergouw gestelde vordering daartegen wegvalt. De bewindvoerder heeft voorts onweersproken aangevoerd dat hij de betalingen voor Van Campen zal blijven doen en dat de situatie dat Van Campen niet wil en niet kan betalen zich niet voordoet. Dat Tergouw in verband met een betalingsachterstand van Van Campen een groot en spoedeisend belang heeft bij ontruiming van het door Van Campen van haar gehuurde perceel kan derhalve niet gezegd worden.

4.8. Tergouw heeft gesteld dat Van Campen bij herhaling de parkregels overtreedt en aan de andere bewoners hinder en overlast veroorzaakt. Ter onderbouwing van deze stelling heeft zij brieven overgelegd die zij aan Van Campen heeft geschreven en waarin zij melding maakt van klachten van omwonenden over onder meer geluidsoverlast door Van Campen.

Van Campen/de bewindvoerder heeft weersproken dat Van Campen overlast en hinder aan de andere bewoners veroorzaakt en ter onderbouwing van deze betwisting een brief van 20 oktober 2012 in het geding gebracht die door verschillende omwonenden aan Tergouw is gestuurd in verband met de opzegging van de huur aan Van Campen per 1 januari 2013, welke opzegging later door Tergouw is ingetrokken. In deze brief schrijven de omwonenden dat zij geen geluidsoverlast van Van Campen ondervinden, dat zij geen last van hem hebben en dat zij de opzegging van de huur aan Van Campen een disproportionele maatregel vinden. Ook heeft Van Campen/de bewindvoerder een brief van 7 februari 2015 van acht omwonenden aan Tergouw in het geding gebracht waarin zij refereren aan de brief van 20 oktober 2012 en waarin zij verklaren dat zij nadien op generlei wijze last hebben ondervonden van Van Campen die zij als een sociale, behulpzame en goede buurman beschrijven. Daartegenover heeft Tergouw geen verklaringen van omwonenden in het geding gebracht die haar stelling zouden kunnen onderbouwen. Tergouw heeft betoogd dat de omwonenden bang zijn voor Van Campen en geen verklaring tegen hem durven af te leggen. De brieven van 20 oktober 2012 en 7 februari 2015 zouden de omwonenden volgens Tergouw onder druk van Van Campen hebben ondertekend.

De door de bewindvoerder betwiste stelling dat de omwonenden bang zijn voor Van Campen valt moeilijk te rijmen met het feit dat een aantal van hen ter ondersteuning van Van Campen ter zitting aanwezig was, zodat die stelling verworpen wordt. Tergouw heeft voorts aangevoerd dat verscheidene malen de wijkagent heeft moeten bemiddelen in een conflict met Van Campen.

Uit de verklaringen van partijen blijkt dat recentelijk de bemiddeling van de wijkagent nodig was omdat Tergouw aan Van Campen de toegang tot het park met de auto weigerde door zijn slagboomsleutel buiten werking te stellen waarna Van Campen de slagboom heeft gedemonteerd. Na bemiddeling van de wijkagent heeft Van Campen de slagboom hersteld en heeft Tergouw de slagboomsleutel van Van Campen weer geactiveerd. Niet gezegd kan worden dat van dit voorval (alleen) aan Van Campen een verwijt gemaakt kan worden. Nadat Van Campen/de bewindvoerder heeft betwist dat Van Campen de veranda van zijn chalet heeft uitgebreid, heeft Tergouw haar stelling dienaangaande niet nader onderbouwd, zodat niet aannemelijk is geworden dat Van Campen in strijd met de parkvoorschriften zijn veranda heeft uitgebreid.

Ten slotte geldt dat Tergouw Van Campen verwijt dat hij heeft gehandeld in strijd met de algemene voorwaarden, maar dat zij de betreffende voorwaarden niet in het geding heeft gebracht zodat deze stelling niet getoetst kan worden. De door Tergouw in het geding gebrachte "Algemene voorwaarden recreatie- en bungalowpark Tergouw" zijn bestemd om te worden opgenomen in aktes waarmee percelen grond in het bungalowpark aan de kopers worden geleverd, terwijl Van Campen geen koper maar huurder van het perceel grond is. Dit alles leidt tot de conclusie dat Tergouw niet (voldoende) aannemelijk heeft gemaakt dat Van Campen hinder en overlast veroorzaakt aan de bewoners van het park van Tergouw.

4.9. Geoordeeld wordt dat tegenover het zwaarwegende woonbelang van Van Campen Tergouw onvoldoende heeft gesteld om ontruiming van het perceel te rechtvaardigen, zodat haar vordering zal worden afgewezen. Tergouw zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van deze procedure, die tot aan deze uitspraak aan de zijde van Van Campen/de bewindvoerder worden gesteld op € 200,-- salaris advocaat.

5. De beslissing

De kantonrechter

rechtdoende als voorzieningenrechter

5.1. wijst de vordering af;

5.2. veroordeelt Tergouw in de kosten van deze procedure, tot aan deze uitspraak aan de zijde van de bewindvoerder gevallen en begroot op € 200,--.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. R.J.J. van Acht en in het openbaar uitgesproken op 24 februari 2015.

ap/ra

