

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaakgegevens 844779 \ CV EXPL 12-8235 \ 494\505

uitspraak van 5 - JUNI 2013

vonnis

in de zaak van

de stichting **Stichting Portaal**

gevestigd te Baarn

eisende partij

gemachtigde mr. J.E. Brands

tegen

J.P.H. Reijnen, h.o.d.n. Eco Electronics

wonende te Arnhem

gedaagde partij

gemachtigde mr. J.H.F.M. van Rijswijk.

Partijen worden hierna Portaal en Reijnen genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 12 oktober 2012 met producties
- de conclusie van antwoord
- de conclusie van repliek met producties
- de conclusie van dupliek.

1.2. Daarna is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Portaal verhuurt aan Reijnen de bedrijfsruimte (winkelruimte), gelegen aan de Hommelseweg 111 te Arnhem tegen een maandelijks bij vooruitbetaling te betalen huurprijs van € 485,- per maand. De huurovereenkomst is (blijkens een aan de overeenkomst gehechte allonge nader) ingegaan op 18 november 2004.

2.2. In de schriftelijke en door partijen ondertekende huurovereenkomst, gedateerd 21 oktober 2004, zijn in de artikelen 3 en 10.11 afwijkende bedingen opgenomen als bedoeld in artikel 7:291 BW. In artikel 3 staat:

"Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van twee (2) jaar, ingaande op 1 november 2004 en lopende tot en met 31 oktober 2006, of zoveel later als de kantonrechter toestemming heeft gegeven voor de afwijkende bedingen als opgenomen in de artikelen 3 en 10.11.

3.2. Zeven maanden voor het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode zal besproken worden of verlenging mogelijk is. Afhankelijk van de herontwikkeling van het gebied waar het huurobject deel van uitmaakt kan deze overeenkomst dan steeds per 1 november worden voortgezet met een periode van telkens één (1) jaar.

3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden.

3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of per aangetekend schrijven met handtekening retour".

2.3. Bij verzoekschrift van 19 oktober 2004 hebben partijen de kantonrechter verzocht de afwijkende bedingen in de huurovereenkomst goed te keuren zoals bedoeld in art. 7:291 BW. Aan dat verzoek hebben zij onder meer het volgende ten grondslag gelegd:

("(...)

3. Portaal is voornemens eind 2006 althans later het gehele pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt te slopen en te herontwikkelen. Portaal heeft Reijnen geïnformeerd over de plannen en deze met hem besproken.

4. De bedoeling van partijen is dat Reijnen de winkelruimte op de begane grond van de Hommelseweg 111 tijdelijk exploiteert totdat Portaal tot sloop en nieuwbouw van het gehele pand overgaat. Het gebruik door Reijnen is in beginsel tijdelijk bedoeld.

(...)

6. In deze huurovereenkomst komen de navolgende bepalingen voor:

(daarna volgen de hiervoor vermelde afwijkende bedingen; de rechtbank)

7. Partijen wensen deze regeling te treffen om het tijdelijk gebruik door Reijnen op flexibele basis te kunnen voortzetten totdat duidelijk is wanneer de sloop en nieuwbouw van het pand zal plaatsvinden, zonder dat de wettelijke bepalingen ter zake de duur en de beëindiging e.e.a. doorkruisen.

8. Reijnen meent dat voornoemde bedingen zijn rechten niet wezenlijk aantasten en/of dat zijn maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat zij de wettelijke bescherming niet nodig heeft".

2.4. De kantonrechter heeft de afwijkende bedingen op 5 november 2004 goedgekeurd.

2.5. De onderhavige bedrijfsruimte maakt deel uit van de aaneengesloten bebouwing Nijhoffstraat 8 t/m 40 en Hommelseweg 111 en 113. Het betreft één bouwblok, bestaande uit boven- en benedenwoningen, met dien verstande dat nummer 111 een winkelruimte is. Het aanvankelijke herontwikkelingsplan van sloop en nieuwbouw van dit bouwblok is in 2009 veranderd in die zin, dat de woningen niet worden gesloopt, maar dat zij worden verkocht als "kluswoning". De boven- en benedenwoningen worden daarbij samengetrokken en de koper neemt de verplichting op zich de beide woningen als één geheel te renoveren.

2.6. Bij brief van 30 januari 2006 heeft Portaal aan Reijnen geschreven dat de huurovereenkomst met één jaar, tot 17 november 2006, wordt verlengd en bij brief van 17

november 2007 heeft Portaal geschreven dat de huurovereenkomst tot en met 17 november 2008 wordt verlengd. Na een brief van Reijnen van 26 maart 2008 is de huurovereenkomst tot november 2009 verlengd.

2.7. Bij brief van 19 augustus 2009 heeft Portaal de huurovereenkomst met Reijnen opgezegd met ingang van 1 november 2010.

2.8. Omdat Reijnen niet tot ontruiming overging, heeft Portaal Reijnen in kort geding betrokken. Bij vonnis van 21 februari 2011 heeft de kantonrechter te Arnhem de opzegging van de huurovereenkomst door Portaal ongeldig geacht en de vordering tot ontruiming afgewezen.

2.9. Bij brief van 15 maart 2012 heeft de advocaat van Portaal aan Reijnen geschreven:

“Hedenochtend is ten kantore van Portaal de zaak besproken. Aan de bespreking hebben deelgenomen u, uw cliënt, de heren Breeuwsma en Rosmalen van Portaal en ik. Door Portaal is onderbouwd aangegeven dat in verband met de herontwikkeling van het gebied waar het door uw cliënt gehuurde object Hommelseweg 111 te Arnhem deel van uitmaakt, verlenging van de huurovereenkomst met betrekking tot genoemd object niet mogelijk is. De huurovereenkomst zal met ingang van 18 november 2012 dan ook niet voortgezet worden”.

2.10. Bij brief van 26 april 2012 aan Reijnen heeft Portaal de huurovereenkomst opgezegd met ingang van 18 november 2012. Deze brief is op 27 april 2012 in persoon aan Reijnen betekend door de deurwaarder. In de brief heeft Portaal verder geschreven, voor zover van belang:

“De grondslag voor de opzegging is dat Portaal de door u gehuurde bedrijfsruimte, evenals de panden Nijhoffstraat 8 tot en met 40 te Arnhem met telkens een daarop rustende renovatieverplichting, zal verkopen (...).

Dat Portaal aanvankelijk van plan was de panden te slopen en thans tot verkoop heeft moeten besluiten, maakt niet dat de bijzondere artikelen van de huurovereenkomst, de artikelen waarvoor de kantonrechter toestemming verleend heeft, waaronder de hierboven genoemde artikelen 3.2 en 3.3, niet meer van toepassing zijn. De essentie is immers ‘herontwikkeling’. Die herontwikkeling is thans als gevolg van externe besluitvorming anders ingevuld. Was de slechte staat van de panden eerst reden om tot sloop te besluiten, thans is de slechte staat reden om tot renovatie (via verkoop) te komen”.

3. Het geschil

3.1. Portaal vordert vast te stellen dat de huurovereenkomst met ingang van 18 november 2012 is geëindigd, dan wel zo spoedig mogelijk na 18 november 2012 zal eindigen, en de ontruiming van het gehuurde, met veroordeling van Reijnen in de proceskosten.

3.2. Portaal heeft aan haar vordering primair ten grondslag gelegd de hiervoor onder 2.1 t/m 2.4 en 2.9 en 2.10 weergegeven feiten. Subsidiar heeft Portaal aan haar vordering ten grondslag gelegd dat zij de bedrijfsruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik zoals bedoeld in artikel 7:296 lid 1 onder b BW.

3.3. Reijnen heeft het gevorderde gemotiveerd weersproken. Hij heeft, verkort weergegeven, opgeworpen:

- a. dat de afwijkende en door de kantonrechter goedgekeurde bedingen geen gelding meer hebben, omdat de grond die heeft geleid tot goedkeuring, te weten sloop van het pand en nieuwbouw, thans niet meer aanwezig is en
- b. dat Portaal zich niet heeft gehouden aan de afwijkende bedingen, als gevolg waarvan de wettelijke bepalingen zijn gaan gelden.

Reijnen heeft ten slotte betwist dat sprake is van dringend eigen gebruik.

4. De beoordeling

4.1. Tussen partijen is niet in geschil dat de bedrijfsruimte die Reijnen van Portaal huurt bedrijfsruimte is als bedoeld in art. 7:290 BW, zodat de bepalingen van Afdeling 6 van Titel 4 van Boek 7 BW dwingend van toepassing zijn.

4.2. De vraag is allereerst of de door de kantonrechter goedgekeurde afwijkende bedingen thans nog gelden. Volgens Portaal is dat het geval, Reijnen heeft het betwist. Daarover wordt het volgende overwogen.

4.3. Aan het verzoek tot goedkeuring van de afwijkende bedingen d.d. 19 oktober 2004 hebben partijen ten grondslag gelegd, zo volgt uit de hiervoor onder 2.3 weergegeven gronden van dat verzoek, dat Portaal eind 2006 of later tot sloop en nieuwbouw wenste over te gaan van het bouwblok waarvan het onderhavige pand deel uitmaakte. Met andere woorden, renovatie (waaronder sloop en nieuwbouw is te begrijpen) was de reden voor de kantonrechter de afwijkende bedingen, waaronder de afwijking van de wettelijke termijnbescherming van art. 7: 292 BW, goed te keuren. Vast staat dat sloop en nieuwbouw van voornoemde panden thans niet meer aan de orde is. Portaal is immers voornemens de panden en het onderhavige pand te verkopen aan derden. Aan de kopers zal dan de verplichting worden opgelegd de woningen (boven- en benedenwoning als één geheel) te renoveren. Gezien de strekking van artikel 7:291 BW - een beperkte mogelijkheid tot het maken van uitzonderingen op de regels van dwingend recht - moet de door de kantonrechter gegeven goedkeuring strikt worden uitgelegd. Dat betekent dat geoordeeld moet worden dat met de goedgekeurde bedingen van de kantonrechter slechts is voorzien in de mogelijkheid van de wettelijke termijnbescherming af te wijken bij sloop en nieuwbouw (renovatie) van het pand en niet (ook) bij vervreemding van het bedrijfspand door Portaal aan (willekeurige) derden. Voor de opzegging van de huurovereenkomst moet dan ook aansluiting worden gezocht bij de desbetreffende wettelijke bepalingen en niet langer bij de afwijkende huurbedingen. De vordering is dus op de primaire grondslag niet toewijsbaar.

4.4. Wat betreft de subsidiaire vordering geldt het volgende.

Op grond van artikel 7:296 BW komt de beëindigingsvordering van Portaal slechts voor toewijzing in aanmerking indien zij aannemelijk maakt dat zij het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen en zij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Onder duurzaam gebruik wordt wel begrepen renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, maar uitdrukkelijk niet vervreemding daarvan. Nu vast staat dat Portaal het pand wil verkopen, moet de vordering ook op de subsidiaire grondslag worden afgewezen. De omstandigheid dat Portaal de woningen verkoopt en daarbij aan de kopers een renovatieplicht oplegt kan dat niet anders maken. Het door Portaal in dit verband aangehaalde arrest (HR 6 maart 1992, NJ 1993, 583) betreft een andere casus dan de onderhavige, reeds omdat het in die zaak gaat om sloop en eventueel nieuwbouw en

de mogelijke verkoop door de verhuurder nadien van de ondergrond of de daarop te stichten nieuwbouw. Daarvan is hier, zo volgt uit hetgeen hiervoor is overwogen, geen sprake.

4.5. Portaal wordt in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten dragen.

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1. wijst het gevorderde af,

5.2. veroordeelt Portaal in de proceskosten, tot deze uitspraak aan de kant van Reijnen begroot op € 300,- aan salaris voor de gemachtigde.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. H.C. Leemreize en in het openbaar uitgesproken op

5 - JUNI 2013



Voor eerste grosse
tbv. gedaagde partij
De Griffier van de
Rechtbank Gelderland 