

vonnis

„In naam der Koningin!”

RECHTBANK ARNHEM

Sector kanton

Locatie Arnhem

zaakgegevens 733564 \ VV EXPL 11-20006 \ MB\364\mb
uitspraak van 21 FEB. 2011

vonnis in kort geding

in de zaak van

de stichting Stichting Portaal
gevestigd te Veenendaal
eisende partij
gemachtigde mr. A. Kizgin

tegen

J.P.H. Reijnen
wonende te Arnhem
gedaagde partij
gemachtigde mr. E. Klijn.

Partijen worden hierna Portaal en Reijnen genoemd.

1. De procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 27 januari 2011;
- de mondelinge behandeling op 7 februari 2011, waar partijen zijn verschenen, Portaal vertegenwoordigd door F.W.J. Evers, porto folio manager, bijgestaan door mr. A. Kizgin, en Reijnen in persoon en bijgestaan door mr E. Klijn
- de aantekeningen van de griffier, waarvan onderdeel uitmaakt de pleitnotitie van mr. Klijn.

2. De feiten

2.1 Portaal heeft een huurovereenkomst met betrekking tot de bedrijfsruimte (winkelruimte) gelegen te Arnhem aan de Hommelseweg 111 gesloten. Deze huurovereenkomst is ingegaan op 18 november 2004 en aangegaan voor twee jaren eindigend op 17 november 2006. Een afschrift van de huurovereenkomst is aan de inleidende dagvaarding gehecht.

2.2 In de huurovereenkomst is een afwijkend huurbeding opgenomen als bedoeld in artikel 7: 291 BW, goedgekeurd door de kantonrechter in Arnhem. Dit afwijkende huurbeding is als productie 2 aan de inleidende dagvaarding gehecht en luidt als volgt:

Artikel 3. Duur, verlening 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 perioden van telkens één (1) jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van de 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.

Bedoelde goedkeuring van de kantonrechter in Arnhem dateert van 5 november 2004.

2.3 Bij brief van 30 januari 2006 heeft Portaal Reijnen mede gedeeld dat overeenkomstig artikel 3.2 van de huurovereenkomst de huurovereenkomst met één jaar, daarom tot en met 17 november 2007 wordt verlengd. Bij brief d.d. 12 april 2007 is de huurovereenkomst tot en met 17 november 2008 verlengd. Beide brieven zijn als productie 4 aan de inleidende dagvaarding gehecht.

2.4 Reijnen heeft bij brief van 26 maart 2008 Portaal mede gedeeld dat hij ervan uitgaat dat de huurovereenkomst nog tot minimaal november 2009 wordt verlengd (productie 5 inleidende dagvaarding).

2.5 Portaal heeft met Reijnen op 2 oktober 2008 een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot opslagruimte gelegen aan de Hommelseweg 113 te Arnhem. Ook deze huurovereenkomst (aangegaan voor onbepaalde tijd) is in afschrift (als productie 6) aan de inleidende dagvaarding gehecht.

2.6 Bij brief van 19 augustus 2009 heeft Portaal Reijnen de huurovereenkomst van de winkelruimte (Hommelseweg 111) opgezegd tegen 1 november 2010. Ook vindt opzegging plaats van de huurovereenkomst met betrekking tot de opslagruimte (Hommelseweg 113) tegen gelijke datum. Als reden voor de opzegging geeft Portaal aan de realisatie van de herstructurering van het gebied waartoe het bedrijfspand en de opslagruimte behoren.

3. Het geschil

In conventie

3.1 Portaal vordert op de in de inleidende dagvaarding vermelde gronden dat de voorzieningenrechter bij vonnis, uitvoerbaar verklaard bij voorraad, Reijnen zal veroordelen het bedrijfspand alsmede de opslagruimte in kwestie binnen vijf dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en ontruimd te houden, met machtiging van Portaal, bij gebreke van volledige voldoening hieraan, deze ontruiming en dit ontruimd houden, met behulp van de sterke arm van politie en justitie en op kosten van Reijnen uit te voeren, met veroordeling van Reijnen tot betaling van een dwangsom van € 250,00 per dag, voor elke dag dat hij met de oplevering van het bedrijfspand aan Portaal in verzuim is en met veroordeling van Reijnen tot betaling van een vergoeding per maand voor het bedrijfspand die gelijk is aan de geldende huurprijs, alsmede een vergoeding per maand voor de opslagruimte die gelijk is aan de geldende huurprijs, een en ander met veroordeling van Reijnen tot betaling van de proceskosten.

3.2 Portaal heeft aan haar vorderingen ten grondslag gelegd de stelling dat de beide huurovereenkomsten rechtsgeldig zijn beëindigd krachtens opzegging en dat zij op de nader toegelichte gronden een spoedeisend belang heeft bij ontruiming van de bedrijfsruimte en de opslagruimte.

3.3 Reijnen voert verweer. Op de stellingen van partijen zal hierna, voor zover van belang, worden ingegaan.

In reconventie

3.4 Reijnen vordert in voorwaardelijke reconventie, namelijk in het geval dat de vorderingen in conventie worden toegewezen (i) een termijn te stellen van ten minste 12 maanden voor oplevering van het gehuurde en (ii) veroordeling van Portaal tot het betalen aan Reijnen van een schadevergoeding nader op te maken bij staat, maar als voorschot te begroten op de jaarhuur over de jaren dat hij in het genot van het gehuurde is geweest na de in beginsel voorziene einddatum van 17 november 2006 (4,5 jaar).

3.5 Portaal voert verweer. Op de stellingen van partijen zal hierna, voor zover van belang, worden ingegaan.

4. De beoordeling

In conventie

4.1 In rechte moet ervan uitgegaan worden dat de bepalingen met betrekking tot huur van bedrijfsruimte, opgenomen in afdeling 6, titel 4 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, (semi-) dwingendrechtelijk van aard zijn; van deze bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, behoudens in geval van bedingen ten nadele van de huurder die zijn goedgekeurd door de kantonrechter. Uitgaande van de goedkeuring door de kantonrechter van de in de huurovereenkomst opgenomen bepaling, zoals hiervoor geciteerd in rechtsoverweging 2.2, moet in dit kort geding er van uitgegaan worden dat de huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte/bedrijfsruimte oorspronkelijk voor twee jaar werd aangegaan met de mogelijkheid van verlenging telkens met één jaar. Om te bereiken dat er telkens met één jaar zou worden verlengd, dienden partijen zeven maanden vóór het einde overleg te plegen om tot een verlenging te komen. In ieder geval diende opzegging uiterlijk zes maanden vóór de dan geldende beëindigingdatum plaats te vinden.

4.2 Wanneer ervan uitgegaan wordt dat de huurovereenkomst in kwestie (met betrekking tot de winkelruimte/bedrijfsruimte) aldus is verlengd tot 17 november 2008 en er ook vanuit gegaan wordt dat op basis van de brief van 26 maart 2008 de huurovereenkomst zou zijn verlengd tot 17 november 2009, staat in ieder geval vast dat Portaal vervolgens niet conform het afwijkende huurbeding heeft gehandeld. Bij brief d.d. 19 augustus 2009 zegt zij de huurovereenkomst op, weliswaar met een ruimere opzegtermijn dan is voorgeschreven in het afwijkende huurbeding, doch niet met inachtneming van de in het afwijkende huurbeding (artikel 3.4) voorgeschreven opzeggingswijze. Evenmin is door Portaal gesteld dat er overleg heeft plaatsgevonden met Reijnen, uiterlijk zeven maanden vóór de beëindigingdatum.

4.3 Een en ander heeft als consequentie, vanwege het semi-dwingend rechtelijke karakter van de betreffende wettelijke bepalingen, dat bij de beantwoording van de vraag voor welke termijn de huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte is gaan gelden, aansluiting gezocht moet worden bij de betreffende wettelijke bepalingen en niet langer bij

het afwijkende huurbeding. Met een grote mate van waarschijnlijkheid zal de bodemrechter tot het oordeel komen dat de huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte per 17 november 2009 is verlengd met de wettelijke termijn van vijf jaren.

4.4 Met dit voorlopige oordeel komt de grondslag aan de vordering van Portaal met betrekking tot de winkelruimte volledig te vervallen.

4.5 Met betrekking tot de opslagruimte is de voorzieningenrechter van oordeel dat, ook wanneer er vanuit gegaan moet worden dat deze huurovereenkomst wel rechtsgeldig is opgezegd, het spoedeisend belang ontbreekt vanwege de samenhang met de (nog niet beëindigde) huurovereenkomst met betrekking tot de winkelruimte.

4.6 Gelet op het voorgaande behoeven de overige verweren van Reijnen geen bespreking meer.

4.7 De vorderingen zullen worden afgewezen. Portaal zal als de verliezende partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure.

In reconventie

4.8 Uit het voorgaande volgt dat de vorderingen in reconventie, die voorwaardelijk zijn ingesteld, niet aan de orde komen nu immers de voorwaarde niet wordt vervuld.

In conventie en in reconventie

4.9 Bij afwezigheid van mr. W.E. van Empel wordt dit vonnis gewezen en uitgesproken door mr. M.J. Blaisse.

5. De beslissing

De voorzieningenrechter

In conventie

5.1 wijst de vorderingen af

5.2 veroordeelt Portaal tot betaling van de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van Reijnen begroot op € 500,00

in reconventie

5.3 verstaat dat aan een behandeling van de vorderingen in reconventie niet wordt toegekomen.

Dit vonnis is gewezen door de voorzieningenrechter mr. M.J. Blaisse en in het openbaar uitgesproken op 21 FEB. 2011

**Griffier buiten
staat te tekenen.**

