

ECLI:NL:GHAMS:2006:AY3852

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	13-07-2006
Datum publicatie	13-07-2006
Zaaknummer	1698/05 KG
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep kort geding
Inhoudsindicatie	De Staat heeft ten onrechte Amstelrust doen ontruimen
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJF 2006, 521

Uitspraak

13 juli 2006

bij vervroeging

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM
VIERDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

[appellant],
wonende te [woonplaats],
APPELLANT,
procureur: mr. I.M.C.A. Reinders Folmer,

t e g e n

de STAAT DER NEDERLANDEN,
zetelend te 's-Gravenhage,
GEÏNTIMEERDE,
procureur: mr. L.P. Broekveldt.

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna [appellant], respectievelijk de Staat genoemd.

Bij exploit van 24 mei 2005 is [appellant] in hoger beroep gekomen van het vonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank te Amsterdam van 28 april 2005, in kort geding onder nummer 313058/KG 05-654 AB gewezen tussen [appellant] als eiser en de Staat als gedaagde.

Bij memorie van grieven heeft [appellant] tegen het vonnis waarvan beroep drie grieven aangevoerd en geconcludeerd dat het hof dat vonnis zal vernietigen en, opnieuw rechtdoende, uitvoerbaar bij voorraad, de Staat alsnog zal verbieden tegen [appellant] ontruimingsmaatregelen te treffen met betrekking tot Amstel-dijk 319-320 totdat door de strafrechter onherroepelijk zal zijn beslist en voorts de Staat zal veroordelen in de kosten van het geding in beide instanties.

Bij memorie van antwoord, met producties, heeft de Staat de grieven bestreden en geconcludeerd dat het hof het vonnis zal bekrachtigen, met veroordeling van [appellant] in de kosten van het geding in hoger beroep.

Vervolgens hebben partijen ter terechtzitting van 14 juni 2006 hun standpunten nader doen toelichten aan de hand van aan het hof overgelegde pleitnotities, [appellant] door mr. R.B. van Heijningen en de Staat door mr. A.Th.M. ten Broeke, beiden advocaat te 's-Gravenhage.

Ten slotte hebben partijen arrest gevraagd op de stukken van het geding in beide instanties.

2. Feiten

De voorzieningenrechter heeft in overweging 1 onder de letters a tot en met i een opsomming gegeven van de feiten waarvan in dit geding wordt uitgegaan. Hieromtrent bestaat geen geschil zodat ook het hof die feiten tot uitgangspunt neemt.

3. Beoordeling

3.1. Eind 1999 heeft M.L. Wyler het pand Amstelrust en een bijbehorend koetshuis aan de [adres] te [woonplaats] gekocht (hierna: Amstelrust). Op 28 januari 2005 is Amstelrust gekraakt door een groep mensen, waaronder [appellant]. Op 30 januari 2005 is namens Wyler aangifte gedaan van huisvredebreuk. Op 25 maart 2005 heeft de officier van justitie de krakers op grond van de artikelen 138 en 429 sexies Wetboek van Strafrecht (Sr.) gesommeerd Amstelrust te ontruimen. [appellant] heeft daarop bij de dit geding inleidende dagvaarding gevorderd, kort gezegd, de Staat te verbieden tegen [appellant] ontruimingsmaatregelen te treffen. De voorzieningenrechter heeft die vordering afgewezen. Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering is [appellant] met drie grieven opgekomen.

3.2. De voorzieningenrechter heeft overwogen (rov. 5) dat hij een voorgenomen strafrechtelijke ontruiming op grond van de artikelen 138 en 429 sexies Sr. slechts marginaal mag beoordelen. Het hof verenigt zich met dit oordeel. Overigens is [appellant] hiertegen ook niet door middel van een grief opgekomen. Dit is evenmin het geval ten aanzien van het oordeel van de voorzieningenrechter (rov. 6) dat onder gebruik door de rechthebbende in de zin van voornoemde artikelen mede dient te worden verstaan het effectief en voortvarend bezig zijn met activiteiten die de functie van het gebouw weer mogelijk maken. Volgens [appellant] heeft de voorzieningenrechter evenwel ten onrechte overwogen dat de officier van justitie in redelijkheid heeft mogen aannemen dat in het onderhavige geval sprake is van dergelijke, voortvarend uitgevoerde activiteiten.

3.3. Als door de Staat niet dan wel onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de in zoverre niet betwiste inhoud van de overgelegde bewijsstukken moet met betrekking tot de toestand van Amstelrust ten tijde van de kraak van het volgende worden uitgegaan:

- het water was afgesloten, er was geen verwarming, geen telefoonaansluiting, terwijl ook het toilet niet was aangesloten;
- de aangetroffen, deels als pakpapier gebruikte, kranten dateerden uit 2002 en 2003, terwijl ook de uiterste houdbaarheidsdatum van de in de ijskast aangetroffen levensmiddelen dateerde van vóór 2004;
- uit in het geding gebrachte verklaringen van (onafhankelijke) buurtbewoners en regelmatige passanten – veertien in totaal – blijkt dat er zeker gedurende een periode van één jaar voorafgaand aan de kraak geen activiteiten in Amstelrust zijn waargenomen;
- Amstelrust is een monument; voor wijzigingen aan het gebouw, respectievelijk ingrijpende werkzaamheden in het gebouw zijn monument-, respectievelijk bouwvergunningen vereist, die ten tijde van de kraakactie niet waren verleend;
- de krakers hebben hun kraakactie aan de politie gemeld; deze was direct ter plaatse doch zag geen aanleiding om in te grijpen.

3.4. Op grond van voornoemde omstandigheden is naar het voorlopig oordeel van het hof voldoende komen vast te staan dat Amstelrust ten tijde van de kraakactie gedurende meer dan een jaar onbewoond was. Dat sprake was van op handen zijnde werk-zaamheden acht het hof voorshands niet aannemelijk geworden. Weliswaar is er een 'open begroting' overgelegd van Tetteroo Bouw & Projectontwikkeling B.V. (hierna: Tetteroo) van 12 januari 2005, waarin Tetteroo aangeeft de verbouwing van Amstel-rust voor een totaalbedrag van € 540.000,- excl. BTW (€ 642.000,- incl. BTW) in uitvoering te nemen en Amstelrust na zes maanden gebruiksklaar op te leveren, doch het komt hof weinig aannemelijk voor dat het hier om een reëel, op korte termijn uit te voeren, verbouwingsplan gaat. Hiertoe oordeelt het hof het volgende redengevend.

3.5. De overgelegde brieven van de Commissie voor Welstand en Monumenten van de gemeente Amsterdam (hierna: de Commissie), onderscheidenlijk de sector Publiekszaken, aan Wyler houden met betrekking tot de door Wyler voorgenomen verbouwing onder meer het volgende in:

- in de brief van de Commissie van 10 april 2000 is sprake van nieuwbouw die "door zijn grote massa" dominant aanwezig is;
- in de brief van de sector Publiekszaken met als onderwerp "principe verzoek bouwvergunningen" van 26 maart 2001 wordt gesproken van de ingediende principe verzoeken tot het veran-deren en vergroten van het gebouw Amsteldijk 320;
- de brief van de Commissie van 12 oktober 2001 vermeldt: "het landhuis wordt uitgebreid met een verdiepte garage met daarbo-ven een terras, welke direct vanuit het huis is te betreden. De aansluiting op het landhuis wordt gevormd door staalprofiel- en met glas. (...) In het interieur van het landhuis bevindt zich nu links achterin een trap, welke volgens de architect niet oorspronkelijk en niet mooi is. Na een studie (...) heeft hij gekozen voor een centrale positie in het verlengde van de entree (...).
- de brief van de Commissie van 13 november 2001 houdt onder meer in: "In het souterrain wordt de trap (...) in de rechter zijbeuk verwijderd (...). Om een monumentale trap te kunnen plaatsen in de centrale hal worden de bouwmuren aan beide zij-den van de hal op de bel-étage en de verdiepingen verplaatst om meer ruimte te creëren. (...) Door het opbreken van de gang worden de eetkamer en de woonkamer samengevoegd tot één door-lopende ruimte.(...) De toegevoegde garage met dakterras aan de achterzijde van het huis met een verbinding tussen bel-étage en het dakterras (...).
- de brief van de Commissie van 29 maart 2004 vermeldt: "(...) Ten tweede komt er aan de westzijde een terrasaanbouw, die de oorspronkelijke vorm van het landhuis verandert. (...)"

3.6. Vaststaat dat in de loop der jaren bepaalde werkzaamheden een vast onderdeel uitmaakten van de discussie met de gemeente Amsterdam aangaande de verbouwing van Amstelrust. Zo is in de laatste drie

brieven van de Commissie sprake van een terras-aanbouw en in twee brieven sprake van het verplaatsen van (een) trap(pen). Dergelijke werkzaamheden vallen niet onder "ondergeschikte bouwkundige werkzaamheden, zoals herstelwerkzaamheden en het wegwerken van achterstallig onderhoud" tegen de uitvoering waarvan bij de gemeente Amsterdam (stadsdeel ZuiderAmstel) ingevolge haar brief van 11 april 2005 geen be-zwaar bestaat; hiervoor zijn monument- respectievelijk bouw-vergunningen noodzakelijk, die ontbreken. Het is niet goed denkbaar dat opdracht wordt verstrekt om voor een bedrag van € 540.000,- excl. BTW ondergeschikte bouwkundige werkzaamheden uit te voeren terwijl de ingrijpende bouwwerkzaamheden nog moeten volgen. Dat dit een juiste veronderstelling is vindt ook steun in het feit dat inmiddels door Tetteroo nog steeds geen begin van uitvoering met de bouwwerkzaamheden is gemaakt. Wel is nu in Amstelrust een kraakwacht aanwezig.

3.7. Een en ander brengt mee dat naar het voorlopig oordeel van het hof de voorzieningenrechter ten onrechte heeft geoor-deeld dat de officier van justitie de activiteiten, met name blijkende uit het omvangrijke rapport van de "nieuwe aannemer Tetteroo", redelijkerwijs heeft kunnen aanmerken als het ef-fectief en voortvarend bezig zijn met activiteiten die de functie van het gebouw weer mogelijk maken. De grieven, die verder geen afzonderlijke behandeling behoeven, zijn derhalve gegrond. Aangezien de ontruiming inmiddels is uitgevoerd heeft [appellant] geen belang meer bij zijn oorspronkelijke vordering. Het vonnis waarvan beroep moet evenwel worden vernietigd en de Staat zal, als de in het ongelijk gestelde partij, worden ver-oordeeld in de kosten van het geding in beide instanties.

4. Beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep;

verstaat dat [appellant] geen belang meer heeft bij zijn oorspronkelijke vordering;

veroordeelt de Staat in de kosten van het geding in beide instanties, tot op deze uitspraak aan de zijde van [appellant] begroot op in eerste aanleg € 329,60 aan verschotten en € 816,00 aan salaris, op de voet van art. 243 Rv. te betalen aan de griffier van de rechtbank en in hoger beroep € 376,60 aan verschotten en € 2.682,00 aan salaris, op de voet van art. 243 Rv. te voldoen aan de griffier van dit hof;

verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. M. Coetier, E.E. van Tuyl van Serooskerken-Röell en H. Sorgdrager en is in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 13 juli 2006.