

ECLI:NL:GHDHA:2019:1097

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	14-05-2019
Datum publicatie	14-05-2019
Zaaknummer	200.210.843-01
Formele relaties	Einduitspraak: ECLI:NL:GHDHA:2020:483
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Meervoudige comparitie gelast in huur-ontruimingszaak; overlast. Voorshands tekortkomingen aangenomen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.210.843/01

Zaaknummer rechtbank : 2753972\ CV EXPL 14-949

Arrest van 14 mei 2019

in de zaak met bovenvermeld zaaknummer van:

[naam 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

appellant,

nader te noemen: [appellant] ,

advocaat: mr. A.F. Ammerlaan te Dordrecht,

tegen:

Stichting Trivire,

gevestigd te Dordrecht,

geïntimeerde,
hierna te noemen: Trivire,
advocaat: mr. M.W. Kox te Utrecht.

Het geding

Voor de gang van zaken tot 21 maart 2017 wordt verwezen naar het tussenarrest van die datum, waarbij een comparitie na aanbrengen werd gelast. Deze comparitie heeft plaatsgevonden op 3 mei 2017. Hiervan is in proces-verbaal opgemaakt. Bij gelegenheid van deze comparitie zijn door [appellant] bij H12 formulier de producties 16 t/m 23 in het geding gebracht, terwijl Trivire bij H12 formulier nog twee aanvullende producties in het geding heeft gebracht. Vervolgens heeft [appellant] bij memorie van grieven (met producties) 15 grieven aangevoerd. Trivire heeft de grieven bij memorie van antwoord (met productie) bestreden. Hierna hebben partijen hun zaak schriftelijk bepleit en arrest gevraagd.

Beoordeling van het hoger beroep

1. De door de rechtbank in rechtsoverwegingen 2.1 tot en met 2.10 van het bestreden tussenvonniss van 18 september 2014 vastgestelde feiten zijn niet met klachten bestreden, zodat het hof van de juistheid daarvan uitgaat.
2. Het onderhavige geschil betreft, zakelijk weergegeven, het volgende:
 - (2.1) [appellant] huurt sinds 1 oktober 1983 van (de rechtsvoorganger van) Trivire een maisonnetwoning op de tweede en derde verdieping aan [het adres] (hierna: de woning of het gehuurde). In 1997 is de familie [naam 2] naast hem komen wonen op nummer [huisnummer 1] . Deze familie is inmiddels verhuisd. In 2009 is [naam 3] (hierna: [de buurvrouw]) aan de andere kant naast hem komen wonen op nummer [huisnummer 2] . Zij is inmiddels eveneens verhuisd.
 - (2.2) In 2008 heeft Trivire een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst ingesteld tegen [appellant] wegens overlast. Deze procedure is in 2009 geschikt na mediation met de familie [naam 2] .
 - (2.3) [appellant] is door Trivire uitgenodigd voor een gesprek op 25 oktober 2012 in verband met nieuwe overlastklachten. [appellant] is toen niet verschenen.
 - (2.4) Op 28 oktober 2012 zijn twee politieagenten naar aanleiding van overlastklachten (lawaai) in de woning van [de buurvrouw] geweest. Zij hebben een verslag gemaakt van hun (geluids)waarnemingen tussen 00:35 uur en 01:51 uur, zoals weergegeven in r.o. 2.6 van het tussenvonniss van 18 september 2014.
 - (2.5) Bij brief van 12 februari 2013 is [appellant] opnieuw door Trivire uitgenodigd voor een gesprek. [appellant] heeft dit geweigerd.
 - (2.6) Op 8 juli 2013 omstreeks 2.22 uur is de politie bij [appellant] aan de deur geweest wegens overlastklachten, maar onverrichterzake vertrokken toen niet werd open gedaan. De politie heeft op dat moment geen geluidsoverlast geconstateerd.
 - (2.7) Bij brief van Trivire van 15 juli 2013 is [appellant] gesommeerd de overlast te staken, dit naar aanleiding van nieuwe klachten van [de buurvrouw] . [de buurvrouw] heeft bij e-mail van 16 januari 2014 aan Trivire laten weten dat de geluidsoverlast door [appellant] nog steeds doorging.
 - (2.8) Bij brief van 10 november 2013 (productie 16 inleidende dagvaarding) heeft [naam 4] geschreven:
Mijn naam is [naam 4] , ik woon op [adres] . Dit is haaks op het adres van [appellant] .

Mijn buurvrouw, mw. [de buurvrouw] , heeft mij gevraagd of ik mijn waarnemingen m.b.t. overlast van [appellant] wil opschrijven voor u.

Ik woon al 11 jaar op dit adres. Al die jaren heb ik van dichtbij meegemaakt dat er problemen waren met [appellant] . Mijn persoonlijke ervaringen zijn:

Ik hoor hem bonken wanneer ik in de zomer mijn ramen open heb staan, zowel voor als achter. Hij bonkt met iets zwaars op beton. Hij doet dit zowel overdag als 's nachts, ik zit regelmatig op de galerij met warm weer, dan hoor ik het helemaal goed, dan hoor ik ook een uur voor hij thuis komt zijn fax/telefoon afgaan, vele malen tot hij thuis is. Ik heb hem wel eens aangesproken hierover, maar hij ontkent elke betrokkenheid. Ook ga ik regelmatig bij mw. [de buurvrouw] op de koffie. Daar ervaar ik binnenshuis wat het geluid is en hoe het klinkt. Hij bonkt zeer luid. Volgt haar/mij ook. Ik gebruik het toilet wel eens, dan zit hij tegen de muur van het toilet te rammen en andere geluiden te maken. Ook neem ik regelmatig waar dat hij obscene gebaren maakt naar zijn andere buurman.

Ik heb jaren als politiesurveillant gewerkt, ik ben getraind in het observeren en objectief waarnemen. Dhr. [appellant] vertoont zeer afwijkend gedrag. Buiten de geluidsoverlast heeft hij vaste controle patronen; hij controleert zijn auto wel tientallen malen, loopt langs de schuren in de nacht, kijkt in de auto's van anderen. Dit is niet strafbaar, wel bijzonder. Hij voert elke dag en nacht het zelfde ritueel uit.

De procedure in eerste aanleg

3. Bij inleidende dagvaarding heeft Trivire gevorderd om de huurovereenkomst met [appellant] te ontbinden en de ontruiming van het gehuurde te gelasten. Aan deze vordering heeft Trivire, samengevat, ten grondslag gelegd dat [appellant] (dwangmatig, niet te corrigeren) geluidsoverlast veroorzaakt, en blijft veroorzaken, dit ten koste van de direct omwonenden. Hierdoor gedraagt [appellant] zich niet als een goed huurder. Van Trivire (als sociale) verhuurder kan niet gevergd worden dat zij de huurovereenkomst met [appellant] voortzet.
4. Na gevoerd verweer heeft de kantonrechter Trivire opgedragen de door haar gestelde overlast te bewijzen. Vervolgens heeft de kantonrechter de getuigen [de buurvrouw] , [de getuige 1] , [de getuige 2] en [de getuige 3] gehoord. [appellant] heeft geen getuigen in contra-enquête laten horen. De kantonrechter heeft op grond van de getuigenverklaringen het bewijs geleverd geacht en geoordeeld dat [appellant] tekortgeschoten is in de op hem rustende verplichting om zich als goed huurder te gedragen. Eventuele verbetering in het gedrag van [appellant] na 5 januari 2015 maken deze tekortkoming niet ongedaan, aldus nog steeds de kantonrechter. De kantonrechter heeft de door [appellant] veroorzaakte geluiden, juist omdat telkens mensen in hun nachtrust werden gestoord en [appellant] ook een laatste waarschuwing was gegeven, zo ernstig gevonden dat hij de vorderingen van Trivire heeft toegewezen en de ontruiming heeft gelast binnen 30 dagen na betekening van het eindvonnis van 4 augustus 2016.
5. Hierna heeft Trivire de ontruiming aangezegd tegen 28 september 2016. Vervolgens is [appellant] een kort geding begonnen om de ontruiming tegen te houden. Na diverse aanhoudingen heeft de voorzieningenrechter bij vonnis van 11 april 2017 de ontruiming verboden totdat op het thans lopende hoger beroep is beslist. De voorzieningenrechter heeft daartoe, samengevat, overwogen dat er sprake was van dusdanige psychische klachten bij [appellant] dat ontruiming een medische noodtoestand voor [appellant] zou opleveren, terwijl sinds het ontruimingsvonnis van 4 augustus 2016 geen nieuwe overlastklachten meer waren gemeld.
De procedure in hoger beroep
6. [appellant] is tijdig in hoger beroep gekomen van de door de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam, zitting houdende te Dordrecht, gewezen vonnissen van 10 april 2014, 18 september 2014 en 4 augustus 2016. [appellant] heeft bij memorie van grieven vijftien grieven aangevoerd, bewijs door getuigen aangeboden en, voor zover thans aan de orde, geconcludeerd tot alsnog afwijzing van de toegewezen ontbinding en ontruiming. Met de grieven, die zich lenen voor gezamenlijke behandeling, klaagt [appellant] in de kern over het oordeel van de kantonrechter (i) dat [appellant] tot begin 2015 forse geluidsoverlast, met name in de nachtelijke uren, heeft veroorzaakt, (ii) dat hij deze tekortkomingen

niet meer kan goedmaken, (iii) dat hij eerdere waarschuwingen heeft gehad en dat nu de maat vol is, en dat (iv) eventuele gedragsverbetering daarná hier niet aan afdoet. is naar zijn zeggen niet van plan om de gestelde overlast (kort gezegd het nachtelijk bonken) te erkennen, nu hij zich daaraan in het geheel niet heeft schuldig gemaakt. Feit is volgens hem dat de overige klachten van Trivire in deze procedure niet mogen worden meegewogen. Hij heeft zich niet verzet tegen woonbegeleiding.

7. Trivire heeft gemotiveerd verweer gevoerd en betoogd dat zij al tien jaar met dit dossier bezig is. Volgens Trivire veroorzaakt [appellant] gedurende lange periodes dwangmatige overlast door slaan, bonken, stampen en slaan met deuren. Als omwonenden [appellant] daarop aanspreken reageert hij altijd ontkennend en gaat direct tot de aanval over door klagers van van alles te beschuldigen. Ook weigert [appellant] Trivire consequent toegang tot de woning. De noodzaak van onderhoudswerkzaamheden wordt telkens ter discussie gesteld. [appellant] blokkeert zelf elke oplossing, ook de hem aangeboden vervangende woonruimte werd geweigerd. Pas nadat [appellant] tot ontruiming was veroordeeld, gaf hij (overigens beperkt) inzicht in zijn psychische problemen. Voordien werden deze door hem stelselmatig ontkend. Er is geen enkele garantie dat [appellant] definitief zal stoppen met het geven van overlast. Juist het feit dat [appellant] ontkent dat hij op een of andere manier overlast geeft, blokkeert ieder gesprek en elke oplossing. Na 5 januari 2015 heeft [appellant] opnieuw overlast veroorzaakt. Dit is weer begonnen toen een regeling tussen partijen niet mogelijk bleek. Met [appellant] valt niet te praten.

Verdere beoordeling van het hoger beroep

8. Het hof begrijpt dat het hoger beroep zich niet richt tegen het tussenvonnis van 10 april 2014, waarbij een comparitie van partijen werd gelast, nu [appellant] daartegen geen klachten heeft gericht.

9. Daarnaast verdient opmerking dat het hof het in hoge mate betreurt dat deze zaak niet sneller is opgepakt door het hof, juist gelet op de aard van het geschil. Dit betekent dat het hof niet op de hoogte is van de recente ontwikkelingen, aangezien de laatste gegevens dateren van begin december 2017 en de getuigenverhoren van begin januari 2015. Het hof komt hier nog op terug.

10. Het hof stelt voorop dat de kantonrechter met juistheid heeft overwogen dat tekortkomingen in het verleden niet meer hersteld kunnen worden. Voorts is het hof voorshands van oordeel dat Trivire op basis van haar stellingen, producties, schriftelijke verklaringen van omwonenden/politie en getuigenverklaringen het bewijs heeft geleverd dat [appellant] sinds juli 2013 met regelmaat veelal dwangmatig (geluids)hinder heeft veroorzaakt, met name in de nachtelijke uren, en wel dusdanig dat omwonenden daar aanzienlijke last van ondervonden. Hiervan uitgaande is sprake van tekortkoming door [appellant] in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het door [appellant] tot dusver daar tegenover gestelde maakt dit vooralsnog niet anders. [appellant] mag echter overeenkomstig zijn aanbod tegenbewijs leveren tegen voormeld voorlopig oordeel.

11. Alvorens tot (tegen)bewijslevering over te gaan acht het hof het gewenst dat partijen nog nadere inlichtingen geven. Daarom zal het hof eerst een meervoudige comparitie van partijen gelasten (een mondelinge behandeling ten overstaan van drie leden van het hof). Met name wil het hof worden geïnformeerd over de stand van zaken op dit moment.

12. Het hof acht dit van belang, mede in verband met de voorliggende vraag of de bijzondere aard van de gestelde tekortkoming of de geringe betekenis ervan, ontbinding van de huurovereenkomst met haar ontruimingsgevolgen al dan niet rechtvaardigt (de tenzij-bepaling van artikel 6:265 BW). Naast de voorshands vaststaande tekortkomingen in het verleden, kan bij de beantwoording van deze vraag onder meer meewegen (i) of er nog steeds overlast is en zo ja in welke mate, (ii) of [appellant] zich coöperatief opstelt en (iii) of [appellant] onder behandeling is voor zijn gestelde psychische aandoeningen en zo ja of deze behandeling resultaat heeft.

13. Beide partijen wordt in dit verband gevraagd om **uiterlijk een week voorafgaande aan de comparitie** in een brief aan de voorzitter (maximaal 2 A-4tjes), met afschrift aan de wederpartij, iedere partij voor zover deze daarover wat kan zeggen deze in r.o. 11 en r.o. 12 bedoelde informatie aan het hof te verstrekken.

14. Eventuele nadere producties kunnen op een wijze zoals in het dictum bepaald, voorafgaande aan de comparitie in het geding worden gebracht.

15. De comparitie zal ook worden benut om een schikking te beproeven. Voor de comparitie is anderhalf uur uitgetrokken, met een mogelijke uitloop van een half uur.

Beslissing

Het hof:

beveelt partijen in persoon, vergezeld van hun raadslieden, voor het verstrekken van inlichtingen en het beproeven van een minnelijke regeling (zoals nader toegelicht in r.o. 11, r.o. 12 en r.o. 13) te verschijnen voor de meervoudige kamer van het hof in het Paleis van Justitie aan de Prins Clauslaan 60 te Den Haag op **maandag 24 juni 2019 om 15.00 uur**;

bepaalt dat uitstel van deze comparitie eenmaal zal worden verleend, indien daarom, onder opgave van verhinderdata van beide partijen voor de komende drie maanden, **binnen twee weken na dit arrest** schriftelijk wordt verzocht;

verstaat dat het hof reeds de beschikking heeft over twee volledige procesdossiers, die het hof voor intern gebruik heeft gescand;

verzoekt partijen **uiterlijk een week vóór de comparitie** de in r.o. 11 en 12 gevraagde informatie per brief aan de voorzitter te verstrekken;

bepaalt dat partijen de bescheiden waarop zij voor het overige een beroep zouden willen doen, zullen overleggen door deze **uiterlijk één week vóór de comparitie in viervoud** aan de griffie handel en aan de wederpartij te zenden;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. M.A.F. Tan-de Sonnaville, A. Dupain en P. van der Kolk-Nunes en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 14 mei 2019 in aanwezigheid van de griffier.