ECLI:NL:GHDHA:2020:1164

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	30-06-2020
Datum publicatie	25-08-2020
Zaaknummer	200.270.713/01
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep kort geding
Inhoudsindicatie	vordering tot ontruiming van huurder jegens logées dan wel onderhuurders
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.270.713/01

Zaaknummer rechtbank : C/09/580692/KG ZA 19-930

Arrest in kort geding d.d. 30 juni 2020

inzake

[appellant],

wonende te [woonplaats],
appellant,
hierna te noemen: [appellant],
advocaat: mr. M.R. Backer te Den Haag,

tegen

1. **[geïntimeerde 1]**,
2. **[geïntimeerde 2]**,

beiden wonende te [woonplaats],
geïntimeerden,

hierna ieder afzonderlijk te noemen [geïntimeerde 1] en [geïntimeerde 2] en gezamenlijk [geïntimeerde] (mannelijk enkelvoud),

advocaat: mr. G.H. Fijma te Den Haag.

Het geding

Voor de gang van zaken tot aan 24 december 2019 verwijst het hof naar zijn tussenarrest van die datum. Bij dat arrest werd een comparitie van partijen gelast. Op 4 februari 2020 heeft [geïntimeerde] een memorie van antwoord (met producties) genomen. Bij brieven van 3 februari 2020 en 14 februari 2020 heeft [appellant] nog enkele producties in het geding gebracht. De comparitie heeft op 19 februari 2020 plaatsgevonden. Hiervan is proces-verbaal opgemaakt. Dat proces-verbaal bevindt zich ook bij de stukken. Hierna heeft op 29 mei 2020 een (digitaal) pleidooi plaatsgevonden. Mr. Backer heeft gebruik gemaakt van een pleitnota die in het geding is gebracht. Mr. Fijma heeft gereageerd. Na uitwisseling van de standpunten is vervolgens arrest bepaald.

Beoordeling van het hoger beroep

1. Het gaat in deze zaak, voor zover thans van belang, om het volgende.

1.1. [appellant] heeft in 2007 de woning aan de [adres] (hierna: de woning) gehuurd van woningbouwvereniging Vestia (hierna: Vestia), voor een huur van destijds 430,58.

1.2. [geïntimeerde 1] en [geïntimeerde 2] verblijven (in elk geval) vanaf september 2018 samen met hun minderjarige kind in de woning.

1.3. In 2019 hebben partijen over en weer aangifte gedaan van bedreiging/mishandeling.

1.4. In augustus 2019 heeft [appellant] een aangetekende brief aan [geïntimeerde] geschreven, waarin onder meer staat samengevat en zakelijk weergegeven dat [geïntimeerde 1] (c.s.) in 2018 om hulp vroeg, dat [appellant] toen *oké* zei, dat [appellant] begin 2019 met de maatschappelijk werkster heeft besproken dat hij [geïntimeerde 1] niet meer in zijn huis wilde, dat [geïntimeerde 1] hem toen smeekte hem nog een maand te geven en dat [geïntimeerde 1] daarna steeds opnieuw om nog een maand uitstel heeft verzocht waarmee [appellant] steeds heeft ingestemd. Voorts staat in de brief vermeld dat [appellant] niet meer wil wachten en dat hij [geïntimeerde 1] (c.s.) tot 20 september 2019 de tijd geeft om zijn huis te verlaten.

1.5. Eind oktober 2019 (ná de mondelinge behandeling in eerste aanleg, maar vóór het bestreden vonnis) heeft [appellant] de huurovereenkomst met Vestia opgezegd. Vestia houdt [appellant] ook na deze opzegging verantwoordelijk voor de lege oplevering van de woning.

1.6. Vestia is een bodemprocedure gestart tegen zowel [appellant] als [geïntimeerde] en vordert daarin (in elk geval) de veroordeling van hen tot ontruiming en betaling van achterstallige huur.

2. [appellant] heeft in kort geding gevorderd, kort samengevat, de veroordeling van [geïntimeerde] om binnen 14 dagen na het vonnis het gehuurde te ontruimen, op straffe van verbeurte van een dwangsom en met (hoofdelijke) veroordeling van [geïntimeerde] in de proceskosten en in de kosten

van de gedwongen ontruiming, te vermeerderen met de wettelijke rente. [appellant] heeft hierna zijn eis nog vermeerderd maar omdat deze vermeerdering in appel weer is ingetrokken, laat het hof deze verder buiten beschouwing.

3. Alekuwa heeft aan zijn vordering ten grondslag gelegd dat hij in 2018 ermee heeft ingestemd dat [geïntimeerde] tijdelijk bij hem in de woning zou verblijven (bij wijze van noodopvang) en dat hij zijn toestemming voor dat tijdelijke verblijf heeft ingetrokken vanwege oplopende spanningen, zodat [geïntimeerde] nu zonder recht of titel in de woning verblijft. [geïntimeerde] heeft verweer gevoerd en heeft zich op een overeenkomst van onderhuur beroepen. [geïntimeerde] heeft in reconventie onder meer gevorderd dat [appellant] wordt veroordeeld tot het opgeven van een nummer van een bankrekening, waarop [geïntimeerde 1] c.s de huur van 430,58 kan overmaken en tot het terug betalen van in het verleden te veel betaalde huur.

4. De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat niet voldoende aannemelijk is wat de uitkomst zal zijn van de bodemprocedure, dat wil zeggen of de bodemrechter zal oordelen dat sprake is van een onderhuurovereenkomst of dat [geïntimeerde] zonder recht of titel gebruik maakt van de woning. De kantonrechter heeft daarom zowel de conventionele als de reconventionele vorderingen afgewezen. [appellant] is in de proceskosten in conventie veroordeeld en [geïntimeerde] is in de proceskosten in reconventie veroordeeld.

5. [appellant] is in appel gekomen en heeft vernietiging van het vonnis in conventie gevorderd. Het vonnis in reconventie is dus niet aan de orde. [appellant] heeft zijn eis in appel gewijzigd en vordert thans dat Ezinwa c.s. wordt veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde binnen 3 dagen (in plaats van 14 dagen, zoals in eerste aanleg nog gevorderd). Voor het overige zijn de vorderingen hetzelfde gebleven.

6. Het hof volgt [geïntimeerde] niet in zijn betoog dat [appellant] geen spoedeisend belang (meer) heeft bij zijn vordering. Het (spoedeisende) belang van [appellant] volgt reeds uit het feit dat hij ook na de huuropzegging door Vestia verantwoordelijk wordt gehouden voor een lege oplevering van de woning (en kennelijk ook tot betaling van een ná zijn vertrek volgens Vestia ontstane huurachterstand) en dat hij in verband daarmee door Vestia is gedagvaard.

7. In eerste aanleg was [appellant] nog huurder van de woning en vorderde hij uit dien hoofde ontruiming. Het hof begrijpt uit hetgeen [appellant] heeft gesteld, dat de grondslag van zijn vordering nu moet worden gevonden in artikel 6:162 BW: volgens [appellant] handelt [geïntimeerde] onrechtmatig jegens hem door niet te ontruimen, terwijl slechts sprake was van tijdelijk logeren en [appellant] zijn toestemming daarvoor heeft ingetrokken. Doordat [geïntimeerde] nog steeds in de woning blijft, wordt [appellant] nu aangesproken door Vestia.

8. Degene die zich jegens de rechthebbende beroept op een recht om een goed te houden of te gebruiken, zoals een huurrecht, heeft de stelplicht en bewijslast met betrekking tot de feiten waaruit dat recht volgt (HR 30 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1185, NJ 2017, 286 en HR 6 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2565). Weliswaar ging het in die zaken om een geschil tussen een eigenaar van een pand en een (vermeende) huurder en gaat het in dit geval om een (voormalig) huurder tegenover (vermeende) onderhuurders, maar er is geen goede grond om alleen daarom van een andere bewijslastverdeling uit te gaan. Ook een huurder kan zich jegens een derde, niet zijnde een onderhuurder, beroepen op een uitsluitend gebruiksrecht.

9. Dit betekent dat [geïntimeerde], die zich tegenover [appellant] (als voormalig huurder) beroept op een recht om de woning te gebruiken, te weten een onderhuurrecht, de stelplicht en (in een bodemprocedure) de bewijslast heeft met betrekking tot de feiten waaruit dat recht volgt. Anders dan [geïntimeerde] meent rusten de stelplicht en bewijslast ten aanzien van het bestaan van een onderhuurovereenkomst dus op hem. Dat wordt niet anders nu de juridische grondslag in appel is veranderd doordat [appellant] niet langer de huurder is. Het gaat immers om de vraag of een

onderhuurovereenkomst tot stand is gekomen toen [appellant] nog wel huurder was.

10. Het voorgaande maakt echter nog niet dat de vorderingen van [appellant] kunnen worden toegewezen. In een kort geding is geen plaats voor bewijslevering en uitgangspunt is dat een vordering tot ontruiming in een kort geding slechts toewijsbaar is, indien voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter ook zal oordelen dat ontruiming op zijn plaats is (en indien van de eisende partij niet kan worden verwacht dat hij de uitkomst van een bodemprocedure afwacht). Het hof is met de voorzieningenrechter van oordeel dat onvoldoende duidelijk is wat de bodemrechter zal beslissen. Dat wordt hierna toegelicht.

11. Vaststaat dat [appellant] een deel van de woning aan [geïntimeerde] ter beschikking heeft gesteld. Partijen twisten echter over de vraag of ook is voldaan aan het andere vereiste voor het bestaan van een huurovereenkomst, te weten dat [geïntimeerde] zich tegenover deze terbeschikkingstelling heeft verbonden tot een tegenprestatie (artikel 7:201 BW). Volgens [appellant] is slechts incidenteel een vergoeding betaald voor het gebruik van gas/water/licht/internet (te weten in totaal een bedrag van 900,-), terwijl [geïntimeerde] stelt dat wel degelijk een huurbedrag is afgesproken en (contant) betaald. Volgens [geïntimeerde] vroeg [appellant] aanvankelijk een bedrag van 850,- en heeft hij die huur gaandeweg verhoogd naar een bedrag van 1.150,-.

12. [appellant] wijst er terecht op dat (behoudens een reçu van een kasopname van 1.000,-) vooralsnog geen bewijs is geleverd van de gestelde contante huurbetalingen en voorts dat de door [geïntimeerde] overgelegde huurovereenkomst niet is getekend en bovendien vragen oproept wat betreft de datum en de hoogte van de vermelde huur (zie in die zin ook het bestreden vonnis onder 5.6.). Ook kan aan [appellant] worden toegegeven dat [geïntimeerde 2] in januari 2019 in een politieverhoor heeft verklaard dat [geïntimeerde 1] en zij met hun kind tijdelijk in de woning van [appellant] wonen en dat er geen huurcontract is. Tegenover dit laatste staat echter dat [geïntimeerde] op zijn beurt terecht heeft opgemerkt dat deze verklaring in een heel andere context is afgelegd en dat ook nooit is betwist dat het steeds de bedoeling is geweest dat hun verblijf tijdelijk was. Dat [geïntimeerde 2] heeft verklaard dat er geen (formeel) huurcontract was, laat bovendien de mogelijkheid open dat wel huur werd betaald en dat dus feitelijk sprake was van onderhuur. De stellingen van [appellant] roepen voorts in zoverre vragen op dat niet direct duidelijk is waarom hij aan vreemde mensen één van zijn twee slaapkamers én de woonkamer ter beschikking heeft gesteld en zelf genoegen heeft genomen met de andere slaapkamer tegenover slechts een incidentele vergoeding voor het gebruik van gas/licht/water. Verder is van belang dat het dossier aanwijzingen bevat dat [geïntimeerde 1] al vanaf 2014 in de woning verblijft (zoals [geïntimeerde 1] zelf verklaart). Ook dat roept vragen op over de juistheid van de verklaring van [appellant].

13. Al met al is er naar het oordeel van het hof in elk geval een gerede kans dat [geïntimeerde] in een bodemprocedure in de gelegenheid zal worden gesteld om de door hem gestelde contante huurbetalingen te bewijzen. Nu [geïntimeerde] stelt te beschikken over videopnames waarop alle betrokkenen in beeld zijn en waarop te zien is dat de huur contant wordt overhandigd, is de uitkomst van zon bewijsopdracht te onzeker om daarop vooruit te lopen. Daaraan doet niet af dat het belang van [appellant] bij ontruiming groot is. Het belang van [geïntimeerde] om niet ontruimd te worden is ook groot en ontruiming is praktisch bovendien (vrijwel) onomkeerbaar.

14. De conclusie luidt dan ook dat te onduidelijk is wat de rechter in de bodemprocedure (tussen [appellant] en [geïntimeerde]) zal oordelen en dat niet voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter tot ontruiming zal beslissen De rechter in kort geding kan hier daarom niet op vooruit lopen, zodat het appel faalt en het bestreden vonnis, voor zover aan het hof voorgelegd, zal worden bekrachtigd. Bij deze uitkomst past dat [appellant] in de kosten van [geïntimeerde] in appel zal worden veroordeeld.

Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het vonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank Den Haag van 8 november 2019, voor zover aan het hof voorgelegd;

- wijst af het door [appellant] in appel meer gevorderde;

- veroordeelt [appellant] in de proceskosten, in appel tot op heden aan de kant van [geïntimeerde] begroot op 324,- aan griffierecht en 3.222,- aan salaris advocaat;

- verklaart deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. E.M. Dousma-Valk, M.A.F. Tan - de Sonnaville en P. Glazener en ondertekend en in het openbaar uitgesproken door mr. J.E.H.M. Pinckaers, rolraadsheer, op 30 juni 2020 in aanwezigheid van de griffier.