ECLI:NL:GHDHA:2021:1606

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	07-09-2021
Datum publicatie	20-09-2021
Zaaknummer	200.284.374-01
Formele relaties	Cassatie: ECLI:NL:HR:2022:822, Niet ontvankelijk
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep kort geding
Inhoudsindicatie	Executie kort geding (ontruiming woning) na ontbinding van de huurovereenkomst; afstemmingsregel; geen huurovereenkomst door voortzetting gebruik
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

zaaknummer : 200.284.374/01
zaaknummer / rolnummer rechtbank : C/10/603186 / KG ZA 20-779

Arrest in kort geding van 7 september 2021

in de zaak van

[appellant] ,

wonende te [woonplaats] ,

appellant,

hierna te noemen: [appellant] ,

advocaat: mr. R.A.J. van Wingerden te Dordrecht,

tegen

de Stichting Trivire,

gevestigd te Dordrecht,

geïntimeerde,

hierna te noemen: Trivire,

advocaat: mr. M.W. Kox te Amsterdam.

Waar de zaak over gaat

1. Deze zaak betreft een executie kortgeding. De rechter heeft de huurovereenkomst tussen partijen voor de woning van [appellant] ontbonden. [appellant] wil dat Trivire de rechterlijke uitspraak niet executeert, omdat hij bij de gedwongen ontruiming van zijn woning in een noodtoestand terecht komt. Omdat de woning inmiddels is ontruimd en [appellant] geen passende woonruimte heeft, wil hij ook dat Trivire hem de woning teruggeeft of voor een andere woning zorgt.

Het verloop van het kort geding

2. Het verloop van het kort geding blijkt uit:

- het dossier van de procedure in kort geding voor de rechtbank Rotterdam, dat eindigt met het tussen partijen gewezen vonnis van 9 september 2020 (het bestreden vonnis);
- de dagvaarding in hoger beroep van 7 oktober 2020 van [appellant] , met zestien grieven en vier producties en met een verzoek om het hoger beroep te behandelen als een spoedappel;
- de brief van 15 oktober 2020 van Trivire, houdende bezwaar tegen een behandeling als spoedappel;
- de memorie van antwoord van Trivire, met drie producties;
- de akte van [appellant] ;
- de antwoordakte van Trivire.

Daarna is arrest bepaald. Vervolgens is de zaak aangehouden vanwege het beproeven van een minnelijke regeling tussen partijen. Daarna is (wederom) arrest bepaald.

Het feitelijke kader

3. Het hof houdt bij de beoordeling rekening met de volgende vaststaande feiten.

3.1 [appellant] huurde sinds 1 oktober 1983 van (de rechtsvoorganger van) Trivire een woning.

3.2 In 2014 is Trivire een ontbindings- en ontruimingsprocedure tegen [appellant] gestart, omdat [appellant] overlast veroorzaakte. Bij vonnis van 4 augustus 2016 heeft de kantonrechter de huurovereenkomst ontbonden en [appellant] gelast om de woning te ontruimen. [appellant] is tegen het vonnis in hoger beroep gegaan.

3.3 Nadat Trivire de ontruiming had aangezegd, is [appellant] een executie kortgeding gestart om die ontruiming te voorkomen. Vervolgens zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over andere woonruimte. Bij vonnis in kort geding van 11 april 2017 heeft de voorzieningenrechter de ontruiming

van de woning verboden voor de tijd dat nog niet op het hoger beroep was beslist.

3.4 Op 31 maart 2020 heeft het hof op het hoger beroep beslist. Het hof heeft geoordeeld dat [appellant] ernstig tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst door het veroorzaken van overlast waar de buren al vele jaren en nog steeds last van hebben, en het heeft het vonnis van 4 augustus 2016 bekrachtigd. Hiertegen heeft [appellant] tevergeefs cassatieberoep ingesteld bij de Hoge Raad.

3.5 Begin juli 2020 heeft Trivire de ontruiming van de woning aangezegd tegen 10 september 2020. [appellant] is toen dit (nu aan de orde zijnde) kort geding gestart om de ontruiming te voorkomen. Bij het bestreden vonnis van 9 september 2020 heeft de voorzieningenrechter zijn vordering om de executie te verbieden afgewezen.

3.6 Op 10 september 2020 is de woning ontruimd. [appellant] heeft, na twee weken dakloosheid, per 21 september 2020 onderdak gekregen in een Short Stay Facility (SSF) in [plaats] . Trivire heeft de woning intussen aan een ander toegewezen.

De vorderingen in dit kort geding

4.1 [appellant] is dit kort geding begonnen met de vordering dat Trivire op straffe van een dwangsom de ontruiming staakt en gestaakt houdt dus dat zij het arrest van 31 maart 2020 en daarmee het vonnis van 4 augustus 2016 niet verder executeert , in elk geval (subsidiair) voor een periode van zes maanden. Zoals hiervoor onder 3.5 is opgemerkt, is deze vordering bij vonnis van 9 september 2020 afgewezen.

4.2 [appellant] is het niet een met dit vonnis en heeft daartegen meerdere klachten (in 16 grieven) gericht. Omdat de woning wel is ontruimd na het bestreden vonnis, vordert [appellant] in hoger beroep, naast staken van de ontruiming, dat Trivire hem terug laat keren naar de woning of hem een andere, gelijkwaardige woning toewijst.

4.3 Trivire heeft de grieven en de vorderingen bestreden.

Beoordeling door het hof

5.1 Het hof oordeelt in dit arrest dat de grieven geen doel treffen en dat de vorderingen niet toewijsbaar zijn. Dat oordeel licht het hof hierna als volgt toe.

5.2 Het hof stelt voorop dat deze zaak een kort geding betreft, dus een geding om een voorlopige maatregel te treffen. Partijen hebben ondertussen geprocedeerd in de bodemzaak, dus in de procedure waarin de rechter definitief over het geschil tussen partijen beslist. In die procedure is op 31 maart 2020 arrest gewezen. In het arrest van 31 maart 2020 is vastgesteld dat de tekortkoming van [appellant] in de nakoming van de huurovereenkomst de ontbinding van de huurovereenkomst met de gevolgen daarvan rechtvaardigt. Het hof overwoog dat de buren al vele jaren (en in 2020 nog steeds) last van [appellant] hebben en oordeelde dat het belang van [appellant] bij behoud van de woning niet opweegt tegen het belang van Trivire bij ontbinding en ontruiming. Het hof heeft het arrest ook uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

5.3 In dit kort geding moet het hof zijn oordeel afstemmen op het oordeel van de bodemrechter (de afstemmingsregel). Dat betekent dat het hof in dit kort geding ervan uitgaat dat de tekortkomingen van [appellant] de ontbinding van de huurovereenkomst met de ontruiming en de gevolgen daarvan,

rechtvaardigen. Van een kennelijke misslag was in het arrest geen sprake. De moeilijke omstandigheden waarop [appellant] zich beriep en in dit kort geding beroept, heeft het hof in het arrest grotendeels al onder ogen gezien en meegewogen, zoals zijn psychische klachten, de verwachte terugval bij ontruiming, zijn financiële situatie, de dreigende dakloosheid en de ongeschiktheid (niet prikkelarm zijn) van aangeboden andere woningen.

5.4 Het voorgaande betekent dat de huurovereenkomst is ontbonden en Trivire de woning mocht (laten) ontruimen. Onder meer grief 13, in welke grief [appellant] in gaat op de overlast, kan daarom geen doel treffen.

cassatieberoep

6. [appellant] heeft aangevoerd dat de voorzieningenrechter de tenuitvoerlegging van het arrest had moeten schorsen hangende het cassatieberoep (grieven 1 t/m 6). Dat is niet zo. De hiervoor genoemde afstemmingsregel veranderde niet doordat [appellant] cassatie tegen het arrest instelde. Bovendien geldt nu, dat de Hoge Raad [appellant] op 18 december 2020 niet-ontvankelijk heeft verklaard in zijn cassatieberoep.1 Daarmee staat definitief vast dat Trivire bevoegd was om over te gaan tot executie van het arrest, en daarmee van het vonnis van 4 augustus 2016. Zij stond dus in beginsel in haar recht toen zij de woning ging (laten) ontruimen.

geen voorgezette, verlengde of nieuwe huurovereenkomst

7.1 [appellant] heeft betoogd dat de rechter ten tijde van deze procedure in dit kort geding, uit moet gaan van het bestaan van een nieuwe of een voortgezette of verlengde huurovereenkomst, vanwege de huurbescherming die [appellant] op grond van artikel 7:230 BW toekomt (grieven 7 t/m 9). Hij bleef immers huur betalen en Trivire wilde huur ontvangen.

7.2 Dit betoog faalt. De huurovereenkomst was en is door de rechter ontbonden en bestond daardoor niet meer. Van voortzetten of verlenging van die huurovereenkomst kan daarom geen sprake zijn. Dat Trivire niet over haar woning kon beschikken en [appellant] de woning bleef gebruiken, was niet omdat partijen een nieuwe huurovereenkomst aangingen, maar omdat de rechter had bepaald dat Trivire de woning tijdens de gerechtelijke procedure niet mocht (laten) ontruimen. Daarmee ontstond niet de situatie dat [appellant] *met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt* in de zin van artikel 7:230 BW. Voor [appellant] moet dit ook duidelijk zijn geweest: [appellant] wist dat Trivire tegen hem procedeerde om hem uit haar woning te krijgen en dat Trivire verplicht was het gebruik van de woning hangende de procedure toe te laten omdat de rechter dat had bepaald (niet omdat dat een afspraak tussen partijen was). Dat Trivire tijdens dit gebruik van [appellant] een vergoeding vroeg die zij gelijkstelde aan *huur* (en zo noemde) en dat partijen bij het bepalen van de hoogte ervan door de Huurcommissie *huurder* en *verhuurder* werden genoemd, levert dan geen huurovereenkomst op. Het is gebruikelijk en met artikel 7:225 BW geregeld, dat de bewoner na ontbinding van de huurovereenkomst een gebruiksvergoeding gelijk aan de huurprijs blijft betalen zolang hij tot de feitelijke ontruiming de woning blijft gebruiken zonder een overeenkomst daarover met de woningeigenaar te hebben. De onderhandelingen tussen partijen hebben geen huurovereenkomst voor de woning opgeleverd, reeds omdat die onderhandelingen over een *andere* woning gingen.

7.3 Het beroep van [appellant] op huurbescherming wegens een voorgezette, verlengde of nieuwe huurovereenkomst voor de woning gaat dus niet op. De grieven die hierop zien, zijn ongegrond.

Covid-19 en vervangende woonruimte

8.1 [appellant] heeft grieven gericht tegen het oordeel van de voorzieningenrechter dat het risico op besmetting met Covid-19 (het coronavirus) en de coronamaatregelen niet aan ontruiming in de weg staan, dat er vervangende woonruimte voor [appellant] beschikbaar is en dat het de

verantwoordelijkheid van [appellant] is om vervangende woonruimte te regelen (grieven 10 t/m 12 en 14).

8.2 Deze grieven baten [appellant] niet. De woning is ontruimd. Over een Covid-19 besmetting is niets gesteld of gebleken, zodat het hof er van uitgaat dat de ontruiming wat dat betreft veilig heeft plaatsgevonden. Omdat in de bodemprocedure de huurovereenkomst definitief is ontbonden vanwege overlast van [appellant] en de rechter daarin definitief heeft vastgesteld dat die tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van de woning rechtvaardigt, is er geen rechtsgrond om van Trivire te verlangen dat zij voor een andere woning voor [appellant] zorgdraagt. Immers: het einde van de huurovereenkomst is aan de tekortkoming van [appellant] te wijten en partijen zijn nooit overeengekomen dat Trivire bij het einde van de huurovereenkomst voor een nieuwe woning voor [appellant] moet zorgen (althans dat is niet gesteld en blijkt nergens uit). De wet bepaalt niet dat de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst voor vervangende woonruimte moet zorgen, ook niet in het geval psychische of lichamelijke problemen van de huurder kunnen verergeren of kunnen terugkomen bij veranderingen in de woonsituatie. Daar komt nog bij dat de ontruiming pas heeft plaatsgevonden toen er voor [appellant] woonruimte in beeld kwam waar hij, in elk geval voorlopig en op zijn eigen kamer, kan verblijven.

8.3 Wellicht ten overvloede merkt het hof op dat [appellant] ook niet zonder meer van Trivire kan eisen dat zij een positieve huurdersverklaring afgeeft, omdat de tekortkoming aan de zijde van [appellant] ligt hij veroorzaakte langdurige overlast. Zon verklaring heeft [appellant] ook niet gevorderd, zoals de voorzieningenrechter terecht heeft opgemerkt.

Conclusie en slot

9. De conclusie is dat de grieven geen doel treffen. Dat geldt ook voor de laatste twee grieven (grieven 15 en 16), waarmee [appellant] opkomt tegen de proceskostenveroordeling en het dictum. De vorderingen van [appellant] zijn terecht afgewezen en het hof zal het vonnis van de voorzieningenrechter dan ook bekrachtigen. De vordering die [appellant] in hoger beroep heeft toegevoegd, te weten dat Trivire hem terug moet laten keren in de woning althans hem een andere vergelijkbare woning moet toewijzen, zal het hof afwijzen. [appellant] moet als de in het ongelijk gestelde partij de proceskosten betalen. Het hof zal hem daarin veroordelen en de proceskosten begroten zoals hierna vermeld.

Beslissing in kort geding

Het hof:

- bekrachtigt het bestreden vonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank te Rotterdam van 9 september 2020;

- wijst af wat [appellant] in hoger beroep meer of anders heeft gevorderd;

- veroordeelt [appellant] in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van Trivire tot op heden begroot op 760,- aan griffierecht en 2.228,- aan salaris advocaat;

- verklaart dit arrest voor wat betreft de proceskosten uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. G. Dulek-Schermers, H.J.M. Burg en F. van der Hoek. Het is ondertekend en in het openbaar uitgesproken door mr. J.E.H.M. Pinckaers, rolraadsheer, op 7 september 2021 in aanwezigheid van de griffier.

---

[1] HR 18 december 2020; ECLI:NL:HR:2020:2090