

ECLI:NL:GHSGR:2010:BO7025

Instantie	Gerechtshof 's-Gravenhage
Datum uitspraak	07-12-2010
Datum publicatie	13-12-2010
Zaaknummer	200.072.268-01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Verstek; overeenkomst van ondererfpacht; niet te koop aanbieden na beslag; ontruiming.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE

Sector handel

Zaaknummer : 200.072.268/01

Rolnummer rechtbank : HA ZA 10-1901

Arrest van de eerste civiele kamer d.d. 7 december 2010

inzake

de stichting STICHTING WOONBRON,
gevestigd te Rotterdam,
appellante,
hierna te noemen: de Stichting,
advocaat: mr. T.A. Vermeulen te Rotterdam,

tegen

[geïntimeerde sub 1] en
[geïntimeerde sub 2]
beiden wonende te Rotterdam,
geïntimeerden,
niet verschenen.

Het geding in hoger beroep

Bij exploit van 17 augustus 2010 is de Stichting in hoger beroep gekomen van het vonnis van 4 augustus 2010 door de rechtbank Rotterdam bij verstek gewezen tussen partijen. Bij memorie van grieven (met

producties) heeft zij twee grieven tegen het vonnis gericht. Geïntimeerden zijn niet verschenen en tegen hen is verstek verleend. Vervolgens heeft de Stichting de stukken overgelegd en arrest gevraagd.

Beoordeling van het hoger beroep

1.1 Het gaat in dit hoger beroep om het volgende.

1.2 De Stichting heeft op 5 juli 2005 aan geïntimeerden een recht van ondererfpacht verleend op het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning aan de [adres] te Rotterdam (hierna: de woning).

1.3 Bij de vestiging van het recht van ondererfpacht is in de akte onder "Hoofdstuk D. Terugkoopprocedure" sub 1 "Aanbiedingsplicht van Ondererfpachter" uitdrukkelijk bepaald dat de ondererfpachter (ieder van beide geïntimeerden) verplicht is het recht van ondererfpacht aan de Stichting aan te bieden zodra hierop executoriaal beslag is gelegd en in artikel 8 dat het niet voldoen aan deze aanbiedingsplicht wordt aangemerkt als een ernstig te kort schieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) en reden is tot opzegging van de ondererfpacht.

1.4 De Vereniging van Eigenaren Van der Lek II te Rotterdam (verder de VvE) heeft op 11 februari 2010 executoriaal beslag gelegd op het registergoed. Geïntimeerden hebben het niet te koop aangeboden aan de Stichting.

1.5 Bij exploit van 20 mei 2010 heeft de Stichting de ondererfpacht opgezegd per 1 december 2010 op de grond dat geïntimeerden in ernstige mate zijn tekortgeschoten in de nakoming van hun verplichtingen, te weten of de vordering van de VvE te voldoen of het registergoed aan de Stichting te koop aan te bieden. Daarbij is geïntimeerden aangezegd dat zij de woning moeten ontruimen en dat zij binnen 14 dagen kenbaar moeten maken dat zij aan hun verplichting tot ontruiming zullen voldoen, bij gebreke waarvan zal worden aangenomen dat zij niet vrijwillig aan die verplichting zullen voldoen en zal worden overgaan tot rechtsmaatregelen. Geïntimeerden hebben niets van zich laten horen.

2.1 De Stichting heeft geïntimeerden gedagvaard voor de rechtbank te Rotterdam en gevorderd dat zij worden veroordeeld om de woning te ontruimen en ontruimd te houden en ter vrije beschikking van de Stichting te stellen, met machtiging van de Stichting om het vonnis zo nodig zelf ten uitvoer te doen leggen, en voorts om te betalen € 264,46 aan schadevergoeding (kosten van opzegging en overbetekeningen) en het bedrag waarvoor de Stichting zal worden aangesproken door de VvE ten titel van bijdragen betreffende de woning, met rente.

2.2 Nadat tegen geïntimeerden verstek was verleend, heeft de rechtbank de vorderingen afgewezen. Zij overwoog daartoe dat, mede gelet op de blokkerende werking van beslag, niet gezegd kan worden dat geïntimeerden in ernstige mate tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW door het registergoed waarop executoriaal beslag is gelegd niet onverwijld aan de Stichting te koop aan te bieden.

3.1 In hoger beroep heeft de Stichting met haar eerste grief de motivering van de rechtbank aangevochten en met haar tweede grief de beslissing zelf. Zij heeft daarbij aangevoerd dat de beslagschuldenaar (geïntimeerden) niet door het beslag beperkt wordt in zijn beschikkingsbevoegdheid en dat het aan de Stichting is om al dan niet het risico te nemen dat de beslaglegger de vervreemding zal vernietigen. Voorts heeft zij gemotiveerd aangevoerd dat zij er recht en belang bij heeft dat er geen executieverkoop plaatsvindt en dat zij zelf over het recht van ondererfpacht kan beschikken. Zij heeft tevens gewezen op artikel 8 van de akte van vestiging van het recht van ondererfpacht (zie hiervoor onder 1.3).

3.2 Geïntimeerden hebben geen verweer gevoerd.

3.3 Het hof overweegt het volgende. Met Hoofdstuk D sub 1 van de akte van vestiging van de ondererfpacht is uitdrukkelijk tussen partijen bepaald dat het recht van ondererfpacht aan de Stichting te koop moet worden aangeboden zodra executoriaal beslag is gelegd. Er is geen beletsel naar voren gekomen voor geïntimeerden om dit te doen. De Stichting heeft terecht aangevoerd dat het beslag hen niet beschikkingsonbevoegd maakte en dat geïntimeerden ondanks het beslag het recht van ondererfpacht aan de Stichting kunnen verkopen. Gelet op artikel 8 van de akte van vestiging, waarin is bepaald dat het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht een ernstig te kort schieten is dat reden vormt voor opzegging van het recht van ondererfpacht, en tevens gelet op de door de Stichting naar voren gebrachte, niet bestreden, belangen die de Stichting heeft bij het te koop aanbieden en, bij gebreke daarvan, bij opzegging van het recht van ondererfpacht, mocht de Stichting dit recht opzeggen. De grieven zijn dus gegrond. Het vonnis van de rechtbank zal worden vernietigd.

4. De vorderingen van de Stichting (inclusief de vordering tot betaling) komen het hof niet onrechtmatig of ongegrond voor en zullen daarom worden toegewezen, behoudens het volgende. Toewijzing betekent dat geïntimeerden hun woning moeten ontruimen. Het hof acht de gevorderde ontruimingstermijn van twee dagen daarvoor te kort. Het hof zal een redelijke termijn van drie weken stellen.

5. Geïntimeerden zullen als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure in eerste aanleg en in hoger beroep.

Beslissing

Het hof:

- vernietigt het tussen partijen gewezen verstekvonnis van de rechtbank Rotterdam, sector civiel recht, van 4 augustus 2010,

en opnieuw rechtdoende:

- veroordeelt geïntimeerden om binnen drie weken dagen na betekening van dit arrest de woning aan de [adres] te Rotterdam, met al de hinnen en het hunne, te ontruimen en ontruimd te houden en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van de Stichting te stellen, met machtiging van de Stichting om, indien geïntimeerden niet aan deze veroordeling voldoen, dit arrest zelf ten uitvoer te doen leggen, zonodig met behulp van de sterke arm van politie en justitie;

- veroordeelt geïntimeerden om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan de Stichting te betalen, des dat de één betalende de ander zal zijn bevrijd:

- . € 264,46, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 27 mei 2010 tot aan de dag der algehele voldoening, en

- . het bedrag waarvoor de Stichting zal worden aangesproken door de VvE Van der Lek II te Rotterdam ten titel van bijdragen over het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar betreffende het registergoed plaatselijk bekend [adres] te Rotterdam, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag van betaling door de Stichting aan de VvE tot aan de dag der algehele voldoening;

- veroordeelt geïntimeerden in de kosten van het geding in eerste aanleg, aan de zijde van de Stichting tot op 4 augustus 2010 begroot op € 350,93 aan verschotten (€ 87,93 dagvaarding en € 263,- griffierecht) en € 452,- aan salaris advocaat;

- veroordeelt geïntimeerden in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van de Stichting tot op heden begroot op € 401,- aan verschotten (€ 87,93 dagvaarding en € 314,- griffierecht) en € 894,- aan salaris advocaat;

- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. C.G. Beyer-Lazonder, S.A. Boele en G. Dulek-Schermers en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 7 december 2010 in aanwezigheid van de griffier.