

ECLI:NL:RBAMS:2015:7797

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	03-11-2015
Datum publicatie	11-11-2015
Zaaknummer	KK EXPL 15-1330
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huurrecht. Machtiging tot binnentreden in verband met het (doen) uitvoeren van herstelwerkzaamheden bij buurvrouw niet verleend, art 12 Gw en Awob verzetten zich daartegen. Art 444 en 558 Rv bieden evenmin een rechtsgrond. Toegang verlenen op straffe van een dwangsom wel toegewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Prg. 2016/25 NJF 2016/41

Uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht - team kanton
zaaknummer: 4485985 KK EXPL 15-1330
vonnis van: 3 november 2015
func.: 245

Vonnis van de kantonrechterkort geding

I n z a k e

[eiseres]

wonende te [plaats]

eiseres

nader te noemen: [eiseres]

gemachtigde: mr. J.N.M. van Trigt

t e g e n

1. [gedaagde 1]

wonende te [plaats]

gedaagde, nader te noemen: [gedaagde 1]

e n 2. [gedaagde 2]

wonende te [plaats]

gedaagde, nader te noemen: [gedaagde 2]

beiden niet verschenen

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 8 oktober 2015 heeft [eiseres] een voorziening gevorderd. Ter terecht-zitting van 27 oktober 2015 is de zaak mondeling behandeld. [eiseres] is verschenen bij haar gemachtigde. Gedaagden zijn, hoewel behoorlijk opgeroepen, niet verschenen. [eiseres] heeft nog een korte toelichting verstrekt.

Vonnis is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Als uitgangspunt in dit geding geldt het navolgende:

- 1.1. [eiseres] is eigenaar van het pand gelegen aan de [straat] te [plaats] (verder het pand). Het pand bevat vier ongesplitste woningen, van de begane grond tot en met de 3e etage. [eiseres] bewoont de woonruimte op de begane grond (verder de woonruimte).
- 1.2. [gedaagde 2] is gerechtigd tot de naastgelegen woonruimte, althans het appart-ement, op de [straat gedaagde] . Gedaagden zijn gehuwd en bewonen deze woonruimte gezamenlijk.
- 1.3. Bij een renovatie van de woonruimte van [eiseres] in 2013 is geconstateerd dat een kraan in de badkamer van [gedaagde 2] lekte, hetgeen vochtplekken opleverde in en schade veroorzaakte aan de woonruimte van [eiseres] . [eiseres] heeft [gedaagde 2] hier op aangesproken en verzocht de lekkage te verhelpen.
- 1.4. In 2014 zijn opnieuw vochtplekken in de woonruimte van [eiseres] ontstaan. Bij brief van 5 november 2014 heeft [eiseres] [gedaagde 2] aangeschreven. [gedaagde 2] heeft niet gereageerd. Ook de vereniging van flatexploitatie (verder VvE), waarvan [gedaagde 2] lid is, is door [eiseres] ingeschakeld maar heeft [gedaagde 2] niet tot actie kunnen bewegen.
- 1.5. Op de diverse brieven van [eiseres] en de VvE in 2014 en 2015 is door [gedaagde 2] niet gereageerd. Bij email van 17 juli 2015 heeft [eiseres] [gedaagde 2] gesommeerd binnen 7 dagen de vochtoverlast te verhelpen. [gedaagde 2] heeft niet gereageerd.
- 1.6. De vochtoverlast duurt tot heden voort.

Vordering en verweer

2. [eiseres] vordert - zoals de kantonrechter begrijpt - als voorziening primair hoofdelijke veroordeling van gedaagden, subsidiair veroordeling van alleen [gedaagde 2] , binnen twee dagen na betekening van het vonnis:

1. aan [eiseres] te voldoen wegens voorschot op de te maken kosten en voorschot van vergoeding van schade een bedrag van 5.000,-;
2. aan [eiseres] en haar werklieden de toegang te verlenen tot de woonruimte aan de [straat gedaagde] te [plaats] met machtiging op [eiseres] zich die toegang te verschaffen desnoods met behulp van de sterke arm, teneinde de werkzaamheden te (doen) verrichten die nodig zijn om de oorzaak van de vochtoverlast te verhelpen waaronder zo nodig het openbreken van de muur ter plaatse en het repareren, voor zover

nodig vernieuwen van de leidingen en/of kranen en/of bevestigen daarvan:

3. indien zij niet binnen twee dagen na betekening van het ten deze te geven bevel aan [eiseres] de toegang tot die woning in der minne zullen/zal hebben verstrekt, aan [eiseres] te voldoen wegens dwangsom een bedrag ad 2.000,00 per dag waarmee gedaagden in gebreke zullen/zal blijven te voldoen aan dit bevel tot de datum waarop [eiseres] met behulp van de deurwaarder zich de toegang tot de woonruimte zal hebben verschaft met een maximum van 20.000,-.

3. [eiseres] stelt - verkort weergegeven - met betrekking tot haar primaire en subsidiaire vorderingen dat de kraan gerepareerd moet worden en dat [eiseres] door het (niet) handelen van gedaagden schade lijdt. Uit nood geboren is [eiseres] een kort geding gestart.

4. Gedaagden zijn niet verschenen en hebben geen verweer gevoerd.

Beoordeling

5. In dit kort geding dient - los van het te verlenen verstek - te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen, dan wel of de vordering van [eiseres] in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd. Het navolgende behelst dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

6. Niet is weersproken dat een lekkende kraan bij gedaagden vochtoverlast en schade veroorzaakt bij [eiseres] . De kantonrechter zal daar derhalve van uitgaan. Daarnaast is onweersproken gebleven en ook overigens voldoende aannemelijk geworden dat gedaagden weigeren om de lekkage zelf te herstellen. Werkzaamheden (verder ook: de herstelwerkzaamheden) waartoe gedaagden en niet alleen [gedaagde 2] als eigenaar van de woonruimte, naar verwachting in een bodemprocedure op de voet van artikel 3:299 BW veroordeeld zullen worden, zodat de kantonrechter [eiseres] voorshands zal machtigen om op kosten van gedaagden zelf datgene te doen, wat gedaagden nalaten: namelijk de herstelwerkzaamheden uit te (doen) voeren.

7. Hoewel de schade door [eiseres] in hoogte niet is onderbouwd, komt het als voorschot gevorderde bedrag voor de schade en de kosten van de reparatie de kantonrechter niet onredelijk voor. Het zijdens [eiseres] - naar de kantonrechter begrijpt hoofdelijk - gevorderde voorschot van 5.000,- zal dan ook worden toegewezen.

8. Tot slot is onbetwist gebleven dat gedaagden weigeren [eiseres] toegang te verlenen om die werkzaamheden te (doen) uitvoeren. [eiseres] vordert daarom machtiging zich toegang tot de woonruimte van gedaagden te verschaffen desnoods met behulp van de sterke arm. De vraag rijst of [eiseres] de machtiging van de kantonrechter kan verkrijgen om de woonruimte van gedaagden met behulp van de sterke arm binnen te treden en/of zon machtiging enig effect sorteert. Het gaat daarbij om een inbreuk op een recht, vastgelegd in artikel 12 Grondwet (onschendbaarheid van de woning) en daarvoor dient een uitdrukkelijke wettelijke basis aanwezig te zijn.

9. De (in 2010 gewijzigde) Algemene wet op het binnentreden (Awob) bepaalt dat een machtiging om binnen te treden tegen de wil van de bewoners slechts kan worden verleend door de bij wet daartoe aangewezen personen, waartoe de kantonrechter niet behoort, en aan de bij wet aangewezen personen, waartoe de eigenaar/bewoner van een buurpand niet behoort. Op grond van de wet Awob kan [eiseres] derhalve geen machtiging tot binnentreden worden verleend.

10. Ook artikel 444 jo 492 Rv biedt voor toewijzing van de gevorderde machtiging tot binnentreden van [eiseres] geen aanknopingspunt, nu de binnentredingsbevoegdheid aldaar is gekoppeld aan specifieke situaties, welke zich hier niet voordoen. En artikel 558 Rv geeft al evenmin een basis, aangezien [eiseres] een gedeeltelijke (tijdelijke) ontruiming niet heeft gevorderd.

11. Dit alles betekent dat de vorderingen van [eiseres] tot het verstrekken van een machti-ging om zich toegang te verschaffen desnoods met behulp van de sterke arm niet kan worden toegewezen. Wel worden gedaagden, zoals naar de kantonrechter begrijpt [eiseres] eveneens vordert, bevolen [eiseres] toegang te verlenen op straffe van een dwangsom van 2.000,- per dag, met een maximum van 20.000,-, teneinde die herstelwerkzaamheden zelf te (doen) verrichten.

12. Gedaagden worden in het ongelijk gesteld en worden daarom hoofdelijk veroordeeld in de proceskosten gevallen aan de zijde van [eiseres] .

BESLISSING

De kantonrechter:

beveelt gedaagden hoofdelijk - des dat bij betaling door de één de ander zal zijn gekweten - binnen twee dagen na betekening van dit vonnis, aan [eiseres] als voor-schot op de te maken kosten en voorschot vergoeding van schade te voldoen een bedrag van 5.000,-;

beveelt gedaagden hoofdelijk binnen twee dagen na betekening van dit vonnis aan [eiseres] en haar werklieden de toegang te verlenen tot de woonruimte aan de [straat gedaagde] te [plaats] , teneinde de werkzaamheden te (doen) verrichten die nodig zijn om de oorzaak van de vochtoverlast te verhelpen waaronder zo nodig het openbreken van de muur ter plaatse en het repareren, voor zover nodig vernieuwen van de leidingen en/of kranen en/of bevestigen daarvan;

bepaalt daarbij dat indien gedaagden niet binnen twee dagen na betekening van het ten deze gegeven bevel aan [eiseres] de toegang tot die woning in der minne zullen hebben verstrekt, dat zij hoofdelijk aan [eiseres] verbeuren een dwangsom van 2.000,00 per dag dat gedaagden in gebreke blijven te voldoen aan dit bevel, met een maximum van 20.000,-;

veroordeelt gedaagden hoofdelijk in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van [eiseres] begroot op:

exploot 94,19

salaris 400,00

griffierecht 221,00 +

totaal 715,19, voor zover van toepassing, inclusief btw;

veroordeelt gedaagden hoofdelijk tot betaling van een bedrag van 50,- aan nasalaris, te verhogen met een bedrag van 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en gedaagden niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan het vonnis hebben voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus gewezen door mr M.V. Ulrici, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 3 november 2015 in tegenwoordigheid van de griffier.

Griffier Kantonrechter