

# ECLI:NL:RBAMS:2017:3729

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	09-05-2017
Datum publicatie	30-05-2017
Zaaknummer	5848842 KK EXPL 17-331
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	sluiting winkel op grond van artikel 174a Gemeentewet, wegens verdenking van heling. Gevorderde ontruiming na buitengerechtelijke ontbinding afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 5848842 KK EXPL 17-331

vonnis van: 9 mei 2017

func.: 854

### **vonnis van de kantonrechterkort geding**

I n z a k e

### **de besloten vennootschap Netterdam Beheer B.V.**

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: Netterdam

gemachtigde: mr. M. Lagerweij

t e g e n

### **[gedaagde]**

wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen: [gedaagde]

gemachtigde: mr. M.W. Fakiri

## **VERLOOP VAN DE PROCEDURE**

Bij dagvaarding van 31 maart 2017, heeft Netterdam een voorziening gevorderd.

Ter terechtzitting van 25 april 2017 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Netterdam is verschenen bij de heer [naam 1] , manager vastgoed, vergezeld door de gemachtigde. [gedaagde] is verschenen in persoon, vergezeld door de gemachtigde. Partijen hebben op voorhand stukken in het geding gebracht. Partijen hebben ter zitting hun standpunten toegelicht aan de hand van pleitaantekeningen. Na verder debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

## **GRONDEN VAN DE BESLISSING**

## **Uitgangspunten**

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.
  - 1.1. [gedaagde] is op 1 april 2000 als huurder in de plaats getreden van [naam 2] , die sinds 1 maart 1996 van Netterdam de bedrijfsruimte huurde aan de [adres] (hierna: het gehuurde). De huurprijs bedraagt thans 5.592,68 exclusief btw per kwartaal.
  - 1.2. In de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte, waarop Netterdam zich beroept, staat in  
artikel 2.1: Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van de overeenkomst daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Hij dient hierbij bestaande beperkte rechten en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen in acht te nemen. ();  
artikel 2.2: Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen ();  
artikel 2.4: Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf geopend te houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen.
  - 1.3. In het gehuurde exploiteert [gedaagde] , conform de bestemming in de huurovereenkomst, een souvenirwinkel.
  - 1.4. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben op 28 februari 2017 het gehuurde voor onbepaalde tijd gesloten, op grond van artikel 2.10 lid 1 onder b van de Algemene Plaatselijke Verordening. Volgens dit besluit (hierna: het Besluit) is sprake van helingactiviteiten in het gehuurde. Verder staat in het Besluit: () Op grond van bevindingen van de politie staat vast dat in het gehuurde door misdrijf verkregen zaken aanwezig zijn geweest en dat de eigenaar wist of behoorde te weten dat deze zaken uit misdrijf verkregen waren. Bovendien is het aannemelijk dat deze zaken bestemd waren voor de verkoop en dat de winkeleigenaar daar zelf een actieve rol in heeft gespeeld, althans dat verkoop van gestolen goederen een structureel onderdeel vormde van zijn bedrijfsvoering.
  - 1.5. [gedaagde] heeft tegen het Besluit bezwaar gemaakt. Een door hem gevraagde voorlopige voorziening, strekkend tot opheffing van het Besluit, is door de bestuursrechter van deze rechtbank afgewezen.
  - 1.6. [gedaagde] heeft ook om heropening van het gehuurde gevraagd bij de Gemeente. Daarover heeft hij 25 april 2017 een gesprek gehad. Een beslissing laat nog enkele weken op zich wachten.
  - 1.7. Netterdam heeft de huurovereenkomst met [gedaagde] per 1 maart 2017 ontbonden.
  - 1.8. [gedaagde] berust niet in de ontbinding. Hij heeft de huur tot en met het tweede kwartaal van 2017 aan Netterdam voldaan.

## **Vordering**

2. Netterdam vordert - samengevat - dat [gedaagde] bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeeld zal worden tot ontruiming van het gehuurde en tot betaling van een (voorschot op) schadevergoeding van 5.592,68 per kwartaal of gedeelte van een kwartaal vanaf 1 juli 2017 dat het gehuurde niet ter beschikking staat van Netterdam, met veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.
3. Netterdam stelt hiertoe dat zij op grond van artikel 7:231 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) gerechtigd was de huurovereenkomst te ontbinden. Subsidiair stelt zij dat [gedaagde] als huurder tekort is geschoten in zijn verplichtingen, door het gehuurde niet te exploiteren en door te handelen in strijd met de

wet en plaatselijke verordeningen. Los daarvan heeft [gedaagde] gehandeld in strijd met goed huurderschap door vanuit het gehuurde strafbare feiten te plegen.

## **Verweer**

4. [gedaagde] voert (samengevat) aan dat hij zich niet met heling bezig heeft gehouden en het Besluit onterecht is genomen. De belangen van [gedaagde] bij voortzetting van de huurovereenkomst wegen zwaarder dan die van Netterdam. Er is dan ook sprake van misbruik van recht dan wel van een ontbinding die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dat [gedaagde] zijn onderneming nu niet kan exploiteren is een gevolg van het Besluit en kan hem niet worden verweten. Een definitieve sluiting ligt niet in de lijn der verwachting.

## **Beoordeling**

5. In dit kort geding dient te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel vereisen dan wel of de vordering van Netterdam 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. Artikel 7:231 lid 2 BW bepaalt dat de verhuurder de huurovereenkomst kan ontbinden, op de grond dat door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten. Het is niet vereist dat dit besluit tot sluiting onherroepelijk is. Het is ook niet nodig dat de huurder een tekortkoming kan worden verweten. Bij de invoering van de ontbindingsmogelijkheid van artikel 7:231 lid 2 BW is gedacht aan de situatie dat, indien door een besluit als bedoeld in artikel 174a Gemeentewet het pand wordt gesloten, dit in beginsel zal betekenen dat de huurder geen huur meer verschuldigd is of, als de sluiting het gevolg is van zijn eigen gedrag, hij vermoedelijk geen verhaal of nauwelijks verhaal zal bieden. Voortduren van de huurovereenkomst zal dan weinig zin hebben en voor de verhuurder zeer nadelig uitpakken. De verhuurder zal liever zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder zoeken en kan op grondslag van deze nieuwe huurovereenkomst opheffing van het gemeentebesluit vragen. Indien hij daartoe eerst een ontbindingsvordering zou moeten instellen, zou de huurovereenkomst gedurende het geding voortduren, zodat de ontstane impasse langere tijd zou blijven bestaan. Dat is onwenselijk geoordeeld.

7. Hoewel er sprake is van een situatie als bedoeld in voornoemd artikel en Netterdam de huurovereenkomst buitengerechtelijk heeft beëindigd, geven de bijzondere omstandigheden van dit geval aanleiding om de gevorderde ontruiming af te wijzen. Daartoe wordt het volgende overwogen.

8. [gedaagde] heeft onweersproken aangevoerd dat hij twintig jaar hard heeft gewerkt om zijn onderneming op te bouwen en nooit iemand tot last is geweest, zoals blijkt uit door hem overgelegde verklaringen van collega-ondernemers en bureaus. Hij heeft zijn huur altijd op tijd voldaan. De belangen van [gedaagde] zijn zeer groot: hij heeft een gezin met vier minderjarige kinderen voor wie hij kostwinner is. Zijn gezin is afhankelijk van de inkomsten uit zijn onderneming. Een andere winkel is niet zomaar te vinden. Als zijn inkomsten wegvallen, kan hij de hypotheek van zijn woning niet meer betalen. Ontruiming heeft zeer vergaande gevolgen voor [gedaagde] en zijn gezin. [gedaagde] heeft in Afghanistan ernstig letsel aan zijn arm opgelopen, waardoor hij beperkt is en geen zware arbeid kan verrichten. Hij is in

gesprek met de Gemeente over heropening van het pand en verwacht daarover op korte termijn uitsluitel te krijgen. Hij is (nog) niet als verdachte aangemerkt en heeft van de politie niets meer vernomen. Bovendien heeft hij de huur voor het tweede kwartaal van 2017 betaald.

9. Tegenover het belang van [gedaagde] staat het belang dat Netterdam heeft bij ontruiming. Netterdam heeft aangevoerd dat zij haar schade wil kunnen beperken. Als zij niet op korte termijn over het gehuurde kan beschikken, komt de verhuurbaarheid onder druk te staan en zal de sluiting afstralen op het pand. Zij wil niet langer van doen hebben met een huurder die vanuit haar pand gestolen spullen verkoopt. Ook is er volgens Netterdam sprake van waardevermindering doordat de beleggingswaarde van het pand daalt.

10. Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter is het gewicht van de belangen van [gedaagde] zo groot dat de belangen van Netterdam daarvoor moeten wijken. Netterdam lijdt thans geen schade door de sluiting van het gehuurde, althans dat is vooralsnog onvoldoende aangetoond. De waardevermindering van het gehuurde die Netterdam aanvoert, is in dit kort geding onvoldoende aannemelijk geworden, evenals de afstraling die de sluiting op het pand zou hebben en de invloed die dit heeft op de verhuurbaarheid. Daarbij is van belang dat het gehuurde in het centrum van Amsterdam ligt, op een zeer courante plek. Hoewel hij vanaf maart 2017 geen inkomsten meer heeft uit zijn onderneming, heeft [gedaagde] de huur tot en met het tweede kwartaal betaald. De kantonrechter houdt er rekening mee dat - zo blijkt uit een door [gedaagde] overgelegde brief van de Gemeente - op het verzoek tot heropening binnen niet al te lange termijn een beslissing zal worden genomen. Dat die beslissing ongunstig uitpakt voor [gedaagde] , is niet zeker. De openbare orde wordt thans niet meer verstoord en de winkeldief is aangehouden. Of [gedaagde] iets te maken heeft gehad met de heling van gestolen spullen, zal in een eventuele strafprocedure moeten blijken. De kantonrechter is vooralsnog dan ook van oordeel dat het beroep van Netterdam op artikel 7:231 lid 2 BW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

11. Ook de subsidiaire grond leidt niet tot toewijzing van de vordering. Hoewel [gedaagde] heeft betwist dat de algemene bepalingen behorend bij de huurovereenkomst van toepassing zijn, heeft hij daarvoor onvoldoende aangevoerd. Door in de plaats te treden van de vorige huurder, heeft [gedaagde] alle rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst overgenomen, zo ook de algemene bepalingen. [gedaagde] heeft voorts betwist dat hij heeft gehandeld in strijd met de wet en criminele activiteiten heeft ontplooid vanuit het gehuurde. Hoewel het proces-verbaal van politie sterke aanwijzingen bevat voor betrokkenheid van [gedaagde] bij heling, is dit in het kader van dit kort geding niet voldoende om vooruit te lopen op een beslissing in de bodemprocedure omtrent een ontbinding wegens een tekortkoming, waarvan de gevolgen voor [gedaagde] zoals hiervoor al is overwogen zeer groot zijn. Dat er thans geen exploitatie plaatsvindt vanuit het gehuurde is het gevolg van het Besluit en is uitdrukkelijk niet de wens van [gedaagde] . Of deze tekortkoming aan [gedaagde] valt toe te rekenen, zal nog moeten blijken. Ter zitting was nog niets bekend over eventuele strafrechtelijke vervolging van [gedaagde] . Verder acht de kantonrechter het niet uitgesloten dat de exploitatie op afzienbare termijn zal worden hervat, nu daarover gesprekken gaande zijn.

12. Op grond van het voorgaande zal de gevorderde ontruiming worden afgewezen en zal Netterdam als de in het ongelijk gestelde partij met de proceskosten worden belast.

## **BESLISSING**

De kantonrechter:

wijst de vordering af;

veroordeelt Netterdam in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van [gedaagde] begroot op 400,00 aan salaris voor de gemachtigde, voor zover van toepassing, inclusief btw;

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

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. I.H.J. Konings, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 9 mei 2017 in tegenwoordigheid van de griffier.