

# ECLI:NL:RBDHA:2019:14012

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	29-10-2019
Datum publicatie	10-02-2020
Zaaknummer	C/09/581935 KG ZA 19/1018
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Kort geding. Toewijzing vordering gebaseerd op artikel 5:56 BW (ladderrecht).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### Rechtbank den haag

Team handel - voorzieningenrechter

zaak- / rolnummer: C/09/581935 / KG ZA 19/1018

### Vonnis in kort geding van 29 oktober 2019

in de zaak van

- 1 **[eisende partij sub 1]** te **[plaats 1]** ,
2. **[eisende partij sub 2]** te [plaats 1]
3. **[eisende partij sub 3]** te [plaats 2] ,
4. **[eisende partij sub 4]** te [plaats 1]
5. **[eisende partij sub 5]** te [plaats 3] ,

eisers in conventie,  
verweerders in reconventie,  
advocaat mr. P.H. Bos te Zoetermeer,

tegen:

**[gedaagde]** te [plaats 2] ,  
gedaagde in conventie,  
eisers in reconventie,  
advocaat mr. K. Heede te Leiden.

Partijen worden hierna respectievelijk aangeduid als [eisende partij sub 1 c.s.] en [gedaagde] .

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met de daarbij en nadien overgelegde producties;
- de door [gedaagde] overgelegde pleitnotities tevens conclusie van eis in reconventie met producties;
- de akte houdende een wijziging van eis van de zijde van [eisende partij sub 1 c.s.] ;
- de op 28 oktober 2019 gehouden mondelinge behandeling, waarbij door [eisende partij sub 1 c.s.] pleitnotities zijn overgelegd.

1.2. Op 29 oktober 2019 is door middel van een verkort vonnis uitspraak gedaan. Het onderstaande vormt daarvan de uitwerking, die is vastgesteld op 4 november 2019.

## **2 De feiten in conventie en in reconventie**

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting wordt in dit geding van het volgende uitgegaan.

- 2.1. [eisende partij sub 1 c.s.] zijn de eigenaren van het pand, gelegen aan [adres 1] (hierna: [adres 1] ). [gedaagde] is de eigenaresse van het pand dat daarnaast is gelegen aan [adres 2] (hierna: [adres 2] ).
- 2.2. De complete zijgevel van het pand aan de [adres 1] vormt een scheidsmuur tussen de percelen van beide partijen. Die zijgevel, inclusief dak, ramen en kozijnen, dakkapellen, dakgoten, boeidelen en schoorstenen behoeven al geruime tijd onderhoud en renovatie.

### 3 Het geschil

#### in conventie

3.1. [eisende partij sub 1 c.s.] vorderen, zoals nader gepreciseerd in de akte van eiswijziging en zakelijk weergegeven:

primair: [gedaagde] te veroordelen om [eisende partij sub 1 c.s.] en de door hen ingeschakelde aannemers/derden toe te staan om, gedurende de renovatiewerkzaamheden die zij wensen te doen uitvoeren aan het pand aan de [adres 1] , gebruik te maken en te laten maken van het perceel aan [adres 2] , meer speciaal van het platte dak van de kantoorruimte op de begane grond aldaar, op straffe van verbeurte van een dwangsom van 100.000,- ineens en 10.000,- voor iedere dag dat [gedaagde] daarmee in gebreke blijft, met een maximum van 750.000,-;

subsidiair: andere voorzieningen te treffen die de voorzieningenrechter juist acht, met veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.

3.2. Daartoe voeren [eisende partij sub 1 c.s.] samengevat het volgende aan. [eisende partij sub 1 c.s.] hebben er belang bij en recht op om een beroep te doen op de hen toekomende rechten op grond van artikel 5:56 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit is de enige manier om de dringend noodzakelijke werkzaamheden aan de [adres 1] te kunnen uitvoeren. Er worden al jarenlang gesprekken hierover gevoerd met [gedaagde] , maar zij werpt telkens nieuwe bezwaren op en wil telkens nieuwe voorwaarden aan haar toestemming verbinden. Die zijn echter rechtens ongegrond en daarvoor bestaat geen aanleiding.

3.3. [gedaagde] voert verweer, dat hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

#### in reconventie

3.4. [gedaagde] vordert, zakelijk weergegeven:

1. [eisende partij sub 1 c.s.] te verbieden [adres 2] te (laten doen) betreden, in het bijzonder de platte daken van de aanbouw van het pand, op straffe van verbeurte van een dwangsom;
2. [eisende partij sub 1 c.s.] te gebieden om slechts onder de volgende cumulatieve voorwaarden gebruik te (laten) maken van het perceel van [adres 2] :

- a. Is gebruik wordt gemaakt van een zogenoemde vliegsteiger;
- b. met zekerheid vooraf;
- c. met inachtneming van de wettelijke geluids-/stofnormen voor bouwactiviteiten;
- d. met inachtneming van de wettelijke asbest voorzorgsmaatregelen;
- e. tot uiterlijk 24 december 2019;

op straffe van verbeurte van een dwangsom;

3. [eisende partij sub 1 c.s.] te gebieden geen aanvang te maken met het gebruik van [adres 2] totdat dit vonnis is betekend, op straffe van verbeurte van een dwangsom;

4. [eisende partij sub 1 c.s.] te verbieden de waterafvoeren op [adres 2] te plaatsen en aan te sluiten, op straffe van verbeurte van een dwangsom;

met veroordeling van [eisende partij sub 1 c.s.] in de proceskosten.

3.5. Daartoe voert [gedaagde] samengevat het volgende aan. Het is niet aan haar te wijten dat de werkzaamheden aan de zijgevel van [adres 1] nog niet zijn aangevangen. [gedaagde] heeft altijd constructief meegedacht om een oplossing te bereiken en zij is bereid haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden, maar daarbij moet zij dan wel de zekerheid krijgen dat zij

niet met (gevolg)schade blijft zitten. Daarvan is nog steeds geen sprake. Daarbij is met name van belang dat het dak van de aanbouw van [adres 2] niet kan worden betreden, nu deze geen enkele puntbelasting kan dragen. Daarom moet er niet alleen een vliegsteiger worden gebruikt, maar die moet ook worden aangebracht zonder het dak te betreden en er moeten voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen om te zorgen dat er niets op het dak valt. Voorts moet duidelijk zijn hoe lang [gedaagde] de steiger boven haar perceel zal moeten dulden. Verder is allerm minst uit te sluiten dat er schade zal optreden en [eisende partij sub 1 c.s.] zullen daar zekerheid voor moeten stellen dan wel minst genomen een hoofdelijke aansprakelijkheidsverklaring voor moeten tekenen, zodat voor [gedaagde] duidelijk is bij wie zij daarvoor kan aankloppen. Verder zal er meer dan gebruikelijk sprake zijn van overlast en [gedaagde] voorziet dat de wettelijke maatstaven die daarvoor gelden zullen worden overtreden. Ten slotte is dit het aangewezen moment om de waterafvoeren van [eisende partij sub 1 c.s.] , die zich thans op het perceel van [gedaagde] bevinden en aansluiten op haar riool, te verleggen zodat deze voortaan op eigen terrein lozen.

3.6. [eisende partij sub 1 c.s.] voeren verweer, dat hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

#### **4 De beoordeling van het geschil**

##### in conventie en in reconventie

4.1. Gezien de samenhang tussen de vorderingen over en weer, zullen deze hierna tezamen worden besproken.

4.2. [gedaagde] heeft niet betwist dat voor het verrichten van de door [eisende partij sub 1 c.s.] voorgenomen werkzaamheden aan de zijgevel van het pand aan de [adres 1] het noodzakelijk is dat tijdelijk gebruik wordt gemaakt van het perceel aan [adres 2] . Zij heeft ook de bereidheid uitgesproken om daaraan haar medewerking te verlenen. [gedaagde] meent echter gerechtigd te zijn die medewerking te weigeren, zo lang en voor zover [eisende partij sub 1 c.s.] voor die werkzaamheden het dak van de aanbouw willen betreden en zolang niet aan de vereisten als genoemd in de reconventionele vordering sub 2 wordt voldaan. De voorzieningenrechter overweegt daaromtrent het volgende.

4.3. Partijen zijn het erover eens dat bij de werkzaamheden gebruik moet worden gemaakt van een vliegsteiger zodat het dak van de aanbouw niet hoeft te worden belast met een steiger. Tussen partijen is in geschil of het dak op geen enkele wijze belast kan worden, ook niet ten behoeve van bijvoorbeeld het plaatsen van de vliegsteiger. Tijdens een schorsing van de zitting hebben de door partijen meegebrachte technisch deskundigen overeenstemming bereikt hoe dit opgelost kan worden. De voorzieningenrechter zal daarom aan de veroordeling om het gebruik toe te staan de voorwaarde verbinden dat gebruik wordt gemaakt van een zogenoemde vliegsteiger en dat de werkzaamheden, waaronder ook begrepen het plaatsen van de vliegsteiger, worden uitgevoerd op de wijze zoals de ter zitting aanwezige deskundigen aan de zijde van beide partijen met elkaar zijn overeengekomen of nog nader met elkaar zullen overeenkomen, onder meer betreffende het (al dan niet) daarvoor gebruiken van het dak van de aanbouw.

4.4. Voor het stellen van andere voorwaarden ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding. Voor zover [gedaagde] meent dat [eisende partij sub 1 c.s.] vooraf zekerheid moeten stellen dan wel minst genomen een aansprakelijkheidsverklaring moeten ondertekenen, overweegt de voorzieningenrechter dat [gedaagde] niet dan wel onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat daartoe een noodzaak bestaat. [eisende partij sub 1 c.s.] hebben er terecht op gewezen dat hun aansprakelijkheid voortvloeit uit de wet en zij hebben toegezegd eventuele schade te zullen vergoeden mocht die ontstaan. Gesteld noch gebleken is dat er aanleiding is om te veronderstellen dat zij daartoe dan waarschijnlijk niet in

staat zullen zijn. Bovendien zijn ter zitting diverse verhaalsobjecten van [eisende partij sub 1 c.s.] ter sprake gekomen, waaronder de maandelijkse huurpenningen die zij ontvangen vanwege de verhuur van de [adres 1] en die onroerende zaak zelf.

- 4.5. Verder acht de voorzieningenrechter de enkele verwachting aan de zijde van [gedaagde] dat [eisende partij sub 1 c.s.] de wettelijke geluids-/stofnormen voor bouwactiviteiten zullen overschrijden en dat zij de wettelijke asbest voorzorgsmaatregelen niet zullen treffen, onvoldoende redengevend om inachtneming van deze normen als voorwaarde te verbinden aan de in dit geding uit te spreken veroordeling. [eisende partij sub 1 c.s.] zijn immers al op grond van de wet daartoe gehouden.
- 4.6. Ten slotte ziet de voorzieningenrechter geen aanleiding om de door [gedaagde] genoemde uiterlijke datum bij de veroordeling te vermelden. Er is een planning overgelegd die loopt tot 24 december 2019, maar [eisende partij sub 1 c.s.] hebben er terecht op gewezen dat er omstandigheden denkbaar zijn die kunnen leiden tot enige vertraging. Of en hoe lang dat het geval zou kunnen zijn, kan thans niet worden voorspeld. Daarnaast hebben [eisende partij sub 1 c.s.] voldoende aannemelijk gemaakt dat en waarom zij de werkzaamheden niet langer willen laten voortduren dan noodzakelijk is. Overigens is de veroordeling begrensd door de toevoeging dat gebruik mag worden gemaakt van [adres 2] gedurende de periode waarin de in de dagvaarding omschreven werkzaamheden worden uitgevoerd aan het pand van [eisende partij sub 1 c.s.] , gelegen aan [adres 1] , en voor zover dit nodig is ten behoeve van die werkzaamheden.
- 4.7. De voorzieningenrechter zal gezien voormelde overwegingen de primaire vordering in conventie toewijzen, maar onder de voorwaarden zoals hierna vermeld. Voor afzonderlijke toewijzing van de reconventionele vorderingen sub 1 en 2 is dan geen plaats. Bij de uit te spreken veroordeling acht de voorzieningenrechter oplegging van een dwangsom, als stimulans tot nakoming van de te geven beslissing in conventie, aangewezen. De voorzieningenrechter ziet geen reden om naast een per dag te verbeuren dwangsom ook nog een ineens te verbeuren dwangsom op te leggen, zoals [eisende partij sub 1 c.s.] hebben gevorderd. De op te leggen dwangsom zal worden gematigd en gemaximeerd.
- 4.8. De voorzieningenrechter begrijpt dat [gedaagde] , desgevraagd naar de bedoeling van en het belang bij de vordering sub 3, die vordering niet langer wenst te handhaven, zodat een bespreking daarvan achterwege kan blijven.
- 4.9. Een spoedeisend belang bij de vordering sub 4 ter zake van de waterafvoeren is gesteld noch gebleken, zodat deze vordering niet vatbaar is voor toewijzing in dit kort geding. Overigens begrijpt de voorzieningenrechter de uitlatingen van [eisende partij sub 1 c.s.] aldus dat er mogelijk verjaringsaspecten aan deze kwestie verbonden zijn en dat het de vraag is of het is toegestaan om dit (bij een Rijksmonument) te wijzigen. Daarover is in dit kort geding, waar geen plaats is voor nader onderzoek naar de feiten, onvoldoende duidelijkheid verkregen. Ook daarom is er in dit geding geen plaats voor toewijzing van het door [gedaagde] sub 4 gevorderde verbod.
- 4.10. Ondanks de afwijzing van de reconventionele vorderingen zijn partijen, gezien de voorwaarden die [gedaagde] in reconventie heeft gevorderd en die door de voorzieningenrechter zijn verbonden aan de veroordeling in conventie, zowel in conventie als in reconventie over en weer in het (on)gelijk gesteld. Daarom zullen de proceskosten tussen partijen worden gecompenseerd zoals hierna vermeld.

## **5 De beslissing**

De voorzieningenrechter:

#### in conventie

- veroordeelt [gedaagde] om gedurende de periode waarin de in de dagvaarding omschreven werkzaamheden worden uitgevoerd aan het pand van eisers, gelegen aan [adres 1] , en voor zover dit nodig is ten behoeve van die werkzaamheden [eisende partij sub 1 c.s.] en de door hen ingeschakelde derden toe te staan om gebruik te maken van het perceel van [gedaagde] , gelegen aan [adres 2] , met dien verstande dat dit enkel is toegestaan indien gebruik wordt gemaakt van een zogenoemde vliegsteiger en indien de werkzaamheden, waaronder ook begrepen het plaatsen van de vliegsteiger, worden uitgevoerd op de wijze zoals de ter zitting aanwezige deskundigen aan de zijde van beide partijen met elkaar zijn overeengekomen of nog nader met elkaar zullen overeenkomen, onder meer betreffende het (al dan niet) daarvoor gebruiken van het dak van de aanbouw, op straffe van verbeurte van een dwangsom van 1.000,- per dag dat [gedaagde] daarmee in gebreke blijft, met een maximum van 25.000;
- verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- bepaalt dat iedere partij de eigen kosten draagt;
- wijst af het meer of anders gevorderde.

#### in reconventie

- wijst het gevorderde af;
- bepaalt dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.P. van Ham en in het openbaar uitgesproken op 29 oktober 2019.

ts