

ECLI:NL:RBGEL:2019:5910

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	12-12-2019
Datum publicatie	19-12-2019
Zaaknummer	C/05/361062 / KG ZA 19-460
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Kort geding Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Kort geding. Meewerken aan onder meer laten verrichten van werkzaamheden op villapark op grond van recht van erfdienstbaarheid.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer / rolnummer: C/05/361062 / KG ZA 19-460

Vonnis in kort geding van 12 december 2019

in de zaak van

de stichting

STICHTING BEWONERSBELANGEN GOUDEN KUST,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

eiseres,

advocaat mr. W.M. Janse te Harderwijk,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

JACHTHAVEN MAASBOMMEL B.V.,

gevestigd te Appeltern,

gedaagde,

advocaat mr. B. van Treijen te Lent.

Partijen zullen hierna de stichting en de jachthaven genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties 1 tot en met 12
- de productie van de zijde van de jachthaven
- de mondelinge behandeling
- de pleitnota van de stichting
- de pleitnota van de jachthaven.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. De stichting heeft als doel de belangenbehartiging van de eigenaren van 46 woningen die deel uitmaken van villapark De Gouden Kust, [adres] De woningen zijn tussen 2003 en 2007 gebouwd door De Gouden Kust B.V., die de betreffende percelen waarop de woningen zijn gelegen in 2003 gekocht en geleverd heeft gekregen van de jachthaven. De gesplitste percelen met daarop de gebouwde woningen zijn vervolgens verkocht en geleverd aan de afzonderlijke particuliere eigenaren van de woningen (hierna: de eigenaren).

2.2. In de akte van levering van de percelen waarop de woningen zijn gebouwd door de jachthaven aan De Gouden Kust B.V. is, voor zover relevant, het volgende bepaald:

Ten behoeve van het verkochte en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende percelen [] worden hierbij gevestigd:

- de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de openbare weg met name voor de woningen die zullen worden gerealiseerd als bouwkavels 1 tot en met 16 [] over de thans reeds aanwezige weg. []

b. de erfdienstbaarheid te gedogen, dat ten behoeve van de aanleg van bedoelde recreatiewoningen draden, kabels, palen en leidingen in, op of aan de hiervoor breder omschreven kadastrale percelen worden aangebracht en in stand gehouden ten behoeve van de op het verkochte te realiseren recreatiewoningen; de erfdienstbaarheid houdt mede in de bevoegdheid bedoelde voorzieningen te repareren/vervangen, met dien verstande, dat de oude situatie op het lijdend erf na afloop van vervanging weer zoveel mogelijk moet worden hersteld.

2.3. De woningen zijn alle aan het water gelegen, parallel aan de [adres] , in een lange rij die onderbroken wordt door het terrein van de jachthaven. Op het terrein van de jachthaven bevindt zich een gebouw waarin onder meer een watersportcentrum en een horecagelegenheid zijn gevestigd (hierna: het

jachthavengebouw). De woningen 1 tot en met 12 zijn ten zuiden van het jachthaventerrein gelegen en de woningen 17 tot en met 50 ten noorden hiervan. De oorspronkelijk geplande woningen met de nummers 13 tot en met 16 zijn niet gerealiseerd.

- 2.4. De woningen 17 tot en met 50 zijn gelegen aan een fietspad dat parallel ligt aan de [adres] en dat in eigendom toebehoort aan het Waterschap. Het fietspad mag door de eigenaren met gemotoriseerde voertuigen worden gebruikt om hun woningen te bereiken. Aan beide zijden is het fietspad afgesloten met een slagboom die door de eigenaren geopend kan worden met een sleutel (hierna: de slagboom in en de slagboom uit).
- 2.5. Om de woningen 1 tot en met 12 te bereiken dient men vanaf de [adres] de ter hoogte van de jachthaven gelegen afslag te nemen en over het terrein van de jachthaven te gaan. Dit terrein is afgesloten met een slagboom (hierna: de slagboom Jachthaven). De eigenaren kunnen deze slagboom, voor zover deze niet open staat, openen met een sleutel. Ten zuiden van het jachthavengebouw bevindt zich een tussen de woningen 1 tot en met 12 en de [adres] gelegen perceel dat in eigendom toebehoort aan de jachthaven. Op dit perceel bevindt zich een verharde weg, die toegang geeft tot de woningen, en een stuk grond waarop boten en trailers gestald staan (hierna: het stallingsterrein).
- 2.6. In 2018 heeft de jachthaven ten zuiden van het jachthavengebouw nog een slagboom geplaatst die de toegangsweg naar de woningen 1 tot en met 12 en het stallingsterrein afsluit (hierna: de nieuwe slagboom). Deze slagboom werkt met een kentekenregistratiesysteem.
- 2.7. Alle woningen zijn aangesloten op een gemeenschappelijk netwerk voor de toevoer van elektriciteit, gas en water en op gemeenschappelijke rioolleidingen met een pompgemaal (hierna: de gemeenschappelijke infrastructuur). Op verschillende percelen van eigenaren zijn lantaarnpalen geplaatst die zijn aangesloten op dit netwerk. De aansluitpunten van de gemeenschappelijke infrastructuur op het openbare net worden gedeeld met de jachthaven. Op grond van de leveringsakte zijn de eigenaren verplicht de levering van elektriciteit, gas en water af te nemen bij de jachthaven.
- 2.8. Tussen de stichting en de jachthaven gold oorspronkelijk een beheersovereenkomst waarin, kort gezegd, afspraken waren vastgelegd over de zorg voor het normale onderhoud van de gemeenschappelijke infrastructuur voor de woningen door de jachthaven, waarvoor de jachthaven een vergoeding ontving. Deze overeenkomst is door de stichting opgezegd en per februari 2019 geëindigd.
- 2.9. Bij de stukken bevindt zich een offerte van de [naam bedrijf] van april 2019 voor het verrichten van werkzaamheden aan aansluitingen van elektra, de lantaarnpalen, het rioolgemaal, de slagboom uit en de slagboom in (hierna: de offerte).
- 2.10. Tussen partijen bestaat sinds enkele jaren een geschil over de door de eigenaren aan de jachthaven te betalen vergoedingen voor de levering van gas, licht en elektra. Bij vonnis van deze rechtbank van 8 november 2019 is de stichting veroordeeld tot betaling van een bedrag van 157.826,31, vermeerderd met rente en kosten.

3 Het geschil

- 3.1. De stichting vordert zakelijk weergegeven dat de voorzieningenrechtster, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

I. de jachthaven veroordeelt binnen vier weken na betekening van dit vonnis haar medewerking te verlenen aan het (laten) verrichten van onderhoudswerkzaamheden door de stichting, waarbij de jachthaven op verzoek van de stichting:

i. de stroomschakelkast, althans de stroom, tijdelijk dient af te sluiten in verband met de benodigde onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke infrastructuur, waaronder, maar niet beperkt tot de werkzaamheden zoals omschreven in de offerte;

ii. dient toe te staan dat er diverse graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in het perceel/in de percelen die in eigendom zijn van de jachthaven, in verband met de benodigde onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke infrastructuur waaronder, maar niet beperkt tot de werkzaamheden zoals omschreven in de offerte;

II. de jachthaven veroordeelt binnen vier weken na betekening van dit vonnis aan de stichting ten behoeve van de eigenaren van woningen 1 tot en met 12 pasjes/sleutels ter beschikking te stellen waarmee de nieuwe slagboom kan worden geopend zodat deze kan worden gepasseerd, althans (subsidiar) de jachthaven veroordeelt binnen vier weken na betekening van het vonnis de nieuwe slagboom te verwijderen;

III. de jachthaven veroordeelt binnen vier weken na betekening van dit vonnis om (primair) aan één zijde van de nieuwe slagboom een vrije verharde doorgang te maken voor voetgangers en fietsers, althans (subsidiar) de slagboom zodanig in te korten dat voetgangers en fietsers de slagboom over de verharde weg kunnen passeren;

IV. de jachthaven veroordeelt binnen één week na betekening van dit vonnis de post van de eigenaren in de brievenbussen op het terrein van de jachthaven op eerste verzoek van de stichting aan haar ter beschikking te stellen;

V. de jachthaven verbiedt dat zij postbezorgers de toegang tot het terrein van de jachthaven ontzegt, zodat postbezorgers vrijelijk de door de stichting ten behoeve van de eigenaren geplaatste centrale brievenbuslocatie kunnen bereiken;

VI. de jachthaven veroordeelt tot betaling van een dwangsom van 500,00 aan de stichting voor iedere dag of ieder dagdeel dat de jachthaven nalaat te voldoen aan het hiervoor onder I tot en met V genoemde, met een maximum van 500.000,00;

VII. de jachthaven veroordeelt in de proceskosten en de nakosten.

3.2. De jachthaven voert verweer.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. Het spoedeisend belang van de stichting bij haar vorderingen vloeit, anders dan de jachthaven aanvoert, voldoende uit haar stellingen voort. Voorop staat dat de eigenaren, daargelaten of zij permanent op het villapark wonen of niet, er een spoedeisend belang bij hebben dat zij ongehinderde toegang tot het park hebben en dat voorzieningen als het ontvangen van post gewaarborgd zijn. Wat betreft de gevorderde medewerking aan de werkzaamheden heeft de jachthaven niet weersproken dat verschillende lantaarnpalen en het pompgemaal thans niet functioneren en hersteld dienen te worden.

4.2. Tussen partijen is onder meer in geschil of de jachthaven gehouden is mee te werken aan het (laten) verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke infrastructuur door de stichting. De voorzieningenrechter stelt voorop dat de oorspronkelijk tussen partijen van toepassing zijnde beheersovereenkomst is geëindigd, zodat ervan uit moet worden gegaan dat het aan de stichting en de eigenaren zelf is om de gemeenschappelijke infrastructuur te beheren en dat de jachthaven thans slechts leverancier is van gas, water en elektra. Partijen zijn, blijkens het in 2.2. geciteerde artikel uit de leveringsakte, overeengekomen dat de jachthaven op grond van de gevestigde erfdiensbaarheid dient te gedogen dat de gemeenschappelijke infrastructuur indien nodig wordt gerepareerd of vervangen, met dien verstande dat de oude situatie op haar perceel na vervanging weer zoveel mogelijk moet worden hersteld. De stichting heeft toegelicht dat het rioolgemaal niet meer werkt en vervangen dient te worden, evenals de stroomtoevoer naar de lantaarnpalen, en dat

onderhoud dient te worden uitgevoerd aan de slagboom in en de slagboom uit. Ter zitting is gebleken dat hiervoor onder meer een nieuwe leiding moet worden aangelegd en bestaande leidingen dienen te worden verwijderd. Dat dergelijke werkzaamheden in strijd zijn met hetgeen partijen blijkens de leveringsakte hebben afgesproken is niet gebleken. De afspraken voorzien immers in de mogelijkheid dat op enig moment de voorzieningen vervangen dienen te worden. Het enkele feit dat er sprake zou zijn van betalingsachterstanden bij vele eigenaren voor door de jachthaven geleverd gas en elektra maakt, anders dan de jachthaven aanvoert, het voorgaande niet anders. Daargelaten dat dit geschilpunt geen onderdeel uitmaakt van deze procedure kan deze omstandigheid niet in de weg staan aan het mogen uitvoeren van onderhoud door de stichting. Het moet er dan ook voor gehouden worden dat de jachthaven verplicht is te gedogen dat de in de offerte genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd. Voldoende aannemelijk is dat deze werkzaamheden niet kunnen plaatsvinden zonder de gevorderde medewerking door de jachthaven aan het tijdelijk afsluiten van de stroomschakelkast en het toestaan van graafwerkzaamheden op haar perceel. De door de stichting gevorderde verplichting tot medewerking zal dan ook worden toegewezen, met dien verstande dat de stichting minimaal twee weken van te voren zal aankondigen wanneer en op welke plaatsen de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd en ervoor zorg zal dragen dat deze werkzaamheden binnen de kortst mogelijke termijn zullen worden afgerond en schade aan het terrein van de jachthaven zo spoedig mogelijk wordt hersteld.

4.3. Ten aanzien van de vorderingen onder II. en III., die zien op de nieuwe slagboom, heeft de stichting aangevoerd dat deze slagboom, anders dan de overige slagbomen, niet door de eigenaren met een sleutel kan worden geopend en dat zij daarom gasten, bezorg- en hulpdiensten geen toegang kunnen verschaffen zonder medewerking van de jachthaven. Bovendien is de nieuwe slagboom zo breed dat deze niet door fietsers en voetgangers op een veilige wijze over de verharde weg kan worden gepasseerd. De voorzieningenrechter stelt ook in dit verband voorop dat sprake is van een erfdiensbaarheid en dat de jachthaven de uitoefening hiervan niet zonder meer mag belemmeren. De jachthaven heeft echter betoogd dat op het eveneens achter de slagboom gelegen stallingsterrein kostbare boten en trailers gestald staan en dat zij wenst te voorkomen dat onbevoegden zich op dit deel van haar perceel begeven, ook in verband met eisen van de verzekeraar. De voorzieningenrechter acht aannemelijk dat een systeem van kentekenregistratie in dat kader meer veiligheid biedt dan een systeem met sleutels of pasjes, die immers gemakkelijk in handen van derden kunnen komen. Voorts heeft de jachthaven aangevoerd dat bezoek van te voren kan worden aangemeld onder vermelding van het kenteken, waarna de slagboom automatisch opent, en dat kentekens van hulpdiensten steeds worden bijgehouden in het systeem, hetgeen door de stichting niet is weersproken. In aanmerking genomen dat de jachthaven een zorgplicht heeft voor haar stallingsterrein is dan ook onvoldoende gebleken dat de uitoefening van het recht van erfdiensbaarheid in zodanige mate wordt belemmerd dat de eigenaren dit niet hoeven te dulden en de jachthaven gehouden zou zijn pasjes of sleutels voor het openen van de slagboom ter beschikking te stellen aan de stichting, of gehouden is de slagboom te verwijderen. Daarbij heeft wel te gelden dat ten aanzien van bezorgdiensten voor pakketten niet van de eigenaren kan worden verlangd dat zij vooraf een kenteken doorgeven. In het kader van de uitoefening van de erfdiensbaarheid dient de jachthaven ervoor zorg te dragen dat ook deze voertuigen de woningen 1 tot en met 12 kunnen bereiken, zodat zij ertoe verplicht zal worden de slagboom te openen voor bezorgdiensten ten behoeve van de eigenaren van deze woningen. Voorts wordt overwogen dat de slagboom door fietsers en voetgangers veilig gepasseerd moet kunnen worden. In dit verband heeft de jachthaven ter zitting toegezegd dat aan één zijde van de slagboom een vrije verharde doorgang zal worden gemaakt voor fietsers en voetgangers. Voor zover nodig zal zij daartoe eveneens worden veroordeeld.

4.4. Tussen partijen is verder een geschil ontstaan over briefpost van eigenaren. De stichting heeft betoogd dat briefpost voor alle eigenaren voorheen, in het kader van de uitvoering van de voormalige beheersovereenkomst, op een centrale locatie in het jachthavengebouw werd bezorgd en dat deze centrale brievenbus na het beëindigen van de beheersovereenkomst niet meer wordt gebruikt. De jachthaven houdt evenwel, zo heeft de stichting betoogd, nog verschillende poststukken van eigenaren ten onrechte in haar bezit, terwijl de eigenaren hier geen toegang (meer) toe hebben omdat ze hun

sleutels hebben ingeleverd. De jachthaven heeft weersproken dat de eigenaren niet over deze post kunnen beschikken en heeft aangevoerd dat het gebouw vrij toegankelijk is. Wat hier echter ook van zij, voorop staat dat de betreffende poststukken aan de eigenaren toebehoren en door de jachthaven op eerste verzoek van de stichting dienen te worden afgegeven. De vordering zal dan ook worden toegewezen. Ter zitting is gebleken dat ervan kan worden uitgegaan dat dit geschilpunt zich in de toekomst niet meer voor zal doen, gelet op de hierna te bespreken vordering omtrent de door de stichting nieuw geplaatste centrale brievenbus.

- 4.5. De stichting vordert ten slotte dat de jachthaven verboden wordt om postbezorgers de toegang tot het terrein van de jachthaven te ontzeggen. Gebleken is dat deze vordering ziet op voor de eigenaren bestemde briefpost die in een daartoe bestemde, door de stichting op het perceel van woning nummer 17 geplaatste, centrale brievenbus dient te worden gedeponereerd. Voorts is gebleken dat de postbezorger, om bij deze brievenbus te geraken, een klein deel van het perceel van de jachthaven dient te betreden. Ter zitting is door de jachthaven weersproken dat, zoals de stichting aanvoert, in het verleden postbezorgers hierbij zijn gehinderd en is toegezegd dat dit ook in de toekomst niet het geval zal zijn, zodat daarvan kan worden uitgegaan. De jachthaven dient zich overigens hiervan ook op grond van de gevestigde erfdiensbaarheid te onthouden, nu tussen partijen niet in geschil is dat dit recht zich ook uitstrekt tot degenen van wie de eigenaren er belang bij hebben dat zij de woningen kunnen bereiken. De vordering zal worden toegewezen.
- 4.6. De gevorderde dwangsommen zullen door de voorzieningenrechter worden gematigd en gemaximeerd als hierna in het dictum vermeld.
- 4.7. Ten aanzien van de proceskosten heeft te gelden dat de jachthaven reeds op enkele punten toezeggingen heeft gedaan en dat, ook ter zitting, onduidelijk is gebleven of de stichting, zoals zij aanvoert, reeds eerder ten aanzien van alle onderdelen van de vordering op een behoorlijke wijze om medewerking door de jachthaven heeft gevraagd. Nu beide partijen ook overigens deels in het gelijk en deels in het ongelijk zijn gesteld zullen de proceskosten tussen hen worden gecompenseerd, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

- 5.1. veroordeelt de jachthaven, op voorwaarde dat de stichting minimaal twee weken van te voren aankondigt wanneer en op welke plaatsen de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, binnen vier weken na betekening van dit vonnis haar medewerking te verlenen aan het (laten) verrichten van onderhoudswerkzaamheden door de stichting, waarbij de jachthaven op verzoek van de stichting:
 - i. de stroomschakelkast, althans de stroom, tijdelijk dient af te sluiten in verband met de benodigde onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke infrastructuur, waaronder, maar niet beperkt tot de werkzaamheden zoals omschreven in de offerte;
 - ii. dient toe te staan dat er diverse graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in het perceel/in de percelen die in eigendom zijn van de jachthaven, in verband met de benodigde onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke infrastructuur waaronder, maar niet beperkt tot de werkzaamheden zoals omschreven in de offerte;zulks op straffe van een dwangsom van 500,00 voor iedere dag dat zij hieraan niet voldoet, totdat een maximum van 20.000,00 is bereikt;
- 5.2. gebiedt de jachthaven mee te werken aan het openen van de nieuwe slagboom voor bezorgdiensten ten behoeve van de eigenaren van de woningen 1 tot en met 12 zodat deze slagboom kan worden gepasseerd, zulks op straffe van een dwangsom van 250,00 voor iedere dag dat zij hieraan niet voldoet, totdat een maximum van 15.000,00 is bereikt;
- 5.3. veroordeelt de jachthaven om voor 1 januari 2020 aan één zijde van de nieuwe slagboom een vrije verharde doorgang te maken voor voetgangers en fietsers, zulks op straffe van een dwangsom van 500,00 voor iedere dag dat zij hieraan niet voldoet, totdat een maximum van 10.000,00 is bereikt;
- 5.4. veroordeelt de jachthaven binnen één week na betekening van dit vonnis de post van de eigenaren in de brievenbussen op het terrein van de jachthaven op eerste verzoek van de stichting aan haar ter beschikking te stellen; zulks op straffe van een dwangsom van 100,00 voor iedere dag dat zij hieraan niet voldoet, totdat een maximum van 5.000,00 is bereikt;
- 5.5. verbiedt de jachthaven postbezorgers de toegang tot het terrein van de jachthaven te ontzeggen, zodat postbezorgers vrijelijk de door de stichting ten behoeve van de eigenaren geplaatste centrale brievenbuslocatie kunnen bereiken; zulks op straffe van een dwangsom van 100,00 voor iedere dag dat zij hieraan niet voldoet, totdat een maximum van 5.000,00 is bereikt;
- 5.6. compenseert de proceskosten, in die zin dat iedere partij belast blijft met de aan haar zijde gevallen kosten,
- 5.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. R.J.B. Boonekamp en in het openbaar uitgesproken op 12 december 2019.