

ECLI:NL:RBMNE:2024:5584

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	30-09-2024
Datum publicatie	30-09-2024
Zaaknummer	11227516 \ MV EXPL 24-107
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	[eiser] huurt sinds 19 januari 2009 de bedrijfsruimte aan de [adres] in [plaats 1] (hierna: de bedrijfsruimte). [gedaagde sub 1] heeft het pand waarvan de bedrijfsruimte onderdeel uitmaakt, verkocht aan [onderneming 1] B.V. (hierna: [onderneming 1]). Daarbij is in eerste instantie over het hoofd gezien dat in artikel 8 van de huurovereenkomst (hierna: artikel 8) een koopoptie is opgenomen, die inhoudt dat bij verkoop van de bedrijfsruimte deze eerst te koop moet worden aangeboden aan [eiser] voordat bedrijfsruimte aan een derde kan worden verkocht. De koopoptie is alsnog aan [eiser] gegeven. [eiser] heeft tijdig aangegeven dat hij van de koopoptie gebruik wil maken. Artikel 8 schrijft ook voor hoe in dat geval de waarde van de bedrijfsruimte moet worden bepaald. Partijen hebben ieder voor zich een taxatie laten uitvoeren door een makelaar/taxateur en hebben deze taxaties uitgewisseld. Daarna is de uitoefening van de koopoptie in een impasse geraakt. De vraag die voorligt is of [gedaagde sub 1] c.s. kunnen en moeten worden gedwongen verdere uitvoering te geven aan artikel 8. De kantonrechter geeft [eiser] (grotendeels) gelijk.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civil recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Almere

Zaaknummer: 11227516 \ MV EXPL 24-107

Vonnis in kort geding van 30 september 2024

in de zaak van

[eiser] , handelende onder de naam **[handelsnaam]** ,
wonende te [woonplaats 1] ,
eisende partij,
hierna te noemen: [eiser] ,

gemachtigde: mr. M.A. Geuze,

tegen

1 [gedaagde sub 1] VOF,

gevestigd en kantoorhoudende te [plaats 1] ,

gedaagde partij,

hierna te noemen: [gedaagde sub 1] ,

en haar (voormalig) vennoten:

2. [gedaagde sub 2],

wonende te [woonplaats 2] ,

gedaagde partij,

hierna te noemen: [gedaagde sub 2] ,

gemachtigde: mr. D.L. van Dam,

3. [gedaagde sub 3] B.V.,

statutair gevestigd te [vestigingsplaats] ,

gedaagde partij,

hierna te noemen: [gedaagde sub 3] ,

gemachtigde: mr. D.L. van Dam,

hierna worden gedaagde partijen gezamenlijk [gedaagde sub 1] c.s. genoemd.

1 Het verloop van dit kort geding

- 1.1. [eiser] heeft [gedaagde sub 1] c.s. op 1 augustus 2024 in kort geding gedagvaard om op 16 september 2024 voor de kantonrechter te verschijnen. Daarbij heeft [eiser] vijftientwintig (25) producties meegestuurd. Voorafgaand aan de zitting heeft [eiser] nog een productie zesentwintig (26) toegezonden.
- 1.2. De zaak is op 16 september 2024 bij de kantonrechter in Lelystad besproken. [eiser] is verschenen, bijgestaan door mr. Geuze. [gedaagde sub 2] (voormalig vennoot van [gedaagde sub 1]) en mevrouw [A] (bestuurder van [gedaagde sub 3] , vennoot van [gedaagde sub 1]) zijn verschenen, bijgestaan door mr. Van Dam. De gemachtigden hebben ieder een pleitnota overgelegd. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat op de zitting is besproken.
- 1.3. De kantonrechter heeft besloten dat vandaag de uitspraak is.

2 De beoordeling

Waar gaat de zaak over?

2.1. [eiser] huurt sinds 19 januari 2009 de bedrijfsruimte aan de [adres] in [plaats 1] (hierna: de bedrijfsruimte). [gedaagde sub 1] heeft het pand waarvan de bedrijfsruimte onderdeel uitmaakt, verkocht aan [onderneming 1] B.V. (hierna: [onderneming 1]). Daarbij is in eerste instantie over het hoofd gezien dat in artikel 8 van de huurovereenkomst (hierna: artikel 8) een koopoptie is opgenomen, die inhoudt dat bij verkoop van de bedrijfsruimte deze eerst te koop moet worden aangeboden aan [eiser] voordat bedrijfsruimte aan een derde kan worden verkocht. De koopoptie is alsnog aan [eiser] gegeven. [eiser] heeft tijdig aangegeven dat hij van de koopoptie gebruik wil maken. Artikel 8 schrijft ook voor hoe in dat geval de waarde van de bedrijfsruimte moet worden bepaald. Partijen hebben ieder voor zich een taxatie laten uitvoeren door een makelaar/taxateur en hebben deze taxaties uitgewisseld. Daarna is de uitoefening van de koopoptie in een impasse geraakt. De vraag die voorligt is of [gedaagde sub 1] c.s. kunnen en moeten worden gedwongen verdere uitvoering te geven aan artikel 8.

Wat wil [eiser] en waarom?

2.2. [eiser] wil de impasse doorbreken en eist daarom dat [gedaagde sub 1] c.s. ertoe worden veroordeeld verdere uitvoering te geven aan artikel 8, door binnen 24 uur na betekening van dit vonnis opdracht te geven aan [onderneming 2] B.V. (hierna: [onderneming 2]) om gezamenlijk met [onderneming 3] B.V. (hierna: [onderneming 3]) te komen tot een voor beide partijen bindende vrije verkoopwaarde van de bedrijfsruimte in het economisch verkeer in casco staat, onder verbeurte van een dwangsom. Voor het geval [onderneming 2] en [onderneming 3] daar onderling niet binnen twee weken uit komen, wil [eiser] dat de kantonrechter een bindend oordelende derde taxateur aanwijst.

Wat vindt [gedaagde sub 1] c.s.?

2.3. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] zijn het niet met [eiser] eens. Als formele verweren voeren zij aan dat (i) [gedaagde sub 1] geen partij is bij de huurovereenkomst en dus alleen [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] hadden moeten worden gedagvaard, (ii) het spoedeisend belang ontbreekt, (iii) de zaak te complex is voor behandeling in kort geding en (iv) een eventuele veroordeling zou leiden tot een vonnis waarin een rechtstoestand wordt vastgesteld (ook wel: constitutief vonnis), wat in kort geding niet is toegestaan. Als inhoudelijk verweer voeren [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] aan dat de koopoptie is komen te vervallen zodat [eiser] daarop geen beroep meer kan doen.

Wat oordeelt de kantonrechter?

2.4. [eiser] krijgt (grotendeels) gelijk. De formele verweren van [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] worden gepasseerd. [gedaagde sub 1] is wel partij bij de huurovereenkomst met [eiser] . [gedaagde sub 1] c.s. moeten artikel 8 nakomen. Voor het geval partijen daar niet gezamenlijk uitkomen, wijst de kantonrechter de heer [B] (en/of zijn collega) van [onderneming 4] B.V. in [plaats 2] aan als taxateur. [gedaagde sub 1] c.s. moeten de proceskosten betalen. Hierna wordt uitgelegd waarom dit zo is.

Het toetsingskader in dit kort geding

2.5. In dit kort geding moet allereerst worden beoordeeld of [eiser] een spoedeisend belang heeft bij zijn vorderingen. Van een spoedeisend belang is sprake als, gelet op de belangen van partijen, een onmiddellijke voorziening nodig is en van partijen niet kan worden verwacht dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwachten. Vervolgens moet worden beoordeeld of aannemelijk is dat de vordering van [eiser] in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen. In dit vonnis geeft de kantonrechter alleen een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

De formele verweren

2.6.

[gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] hebben een aantal formele verweren aangevoerd. De formele verweren van [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] worden gepasseerd en wel om het volgende.

[eiser] heeft wél een spoedeisend belang

- 2.7. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] betwisten het spoedeisend belang van [eiser] . Volgens hen loopt de kwestie door toedoen van [eiser] al geruime tijd en bestaat er ook geen spoedeisendheid. [eiser] kan namelijk de bedrijfsruimte gewoon blijven huren en zijn praktijk voortzetten. [eiser] wordt dan ook niet in zijn belangen geschaad, zodat van [eiser] verwacht mag worden dat hij de uitkomst van de bodemprocedure afwacht, aldus [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] .
- 2.8. De kantonrechter deelt dit standpunt van [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] niet en is van oordeel dat [eiser] wél een spoedeisend belang heeft. [eiser] heeft over het spoedeisend belang gesteld dat hij niet alleen duidelijkheid, maar bovenal voortgang in de zaak wil. De kwestie is in een totale impasse geraakt. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] houden vast aan hun standpunt en volgens [eiser] beletten zij daarmee nadere gesprekken en/of onderhandelingen en daarmee de voortgang. De door [eiser] ingebrachte taxatie van een derde onafhankelijke taxateur (de heer [C]) en het voorstel een andere, onafhankelijke taxateur aan te wijzen, hebben de kwestie niet vlot getrokken. Naar het oordeel van de kantonrechter is hiermee sprake van een voldoende spoedeisend belang van [eiser] .

De zaak is niet te complex om in kort geding te worden behandeld

- 2.9. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] voeren aan dat de zaak zich niet leent voor kort geding, omdat deze te ingewikkeld zou zijn. Meerdere deskundigen hebben zich over de kwestie gebogen en zijn er niet uit gekomen. Zowel juridisch en financieel zijn partijen het oneens. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] menen dan ook dat een rechter in kort geding onmogelijk een beslissing hierin kan nemen.
- 2.10. De kantonrechter onderschrijft dit standpunt van [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] niet. In dit kort geding wordt de kantonrechter niet gevraagd vast te stellen wát de waarde van de bedrijfsruimte is, maar slechts of [eiser] nakoming van artikel 8 kan vorderen. Dit maakt dat de zaak niet te complex is voor behandeling in kort geding.

Er is geen sprake van een constitutief vonnis bij toewijzing van de vorderingen van [eiser]

- 2.11. Volgens [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] lenen de vorderingen van [eiser] zich niet voor behandeling in kort geding, omdat een eventuele veroordeling zou neerkomen op een constitutief vonnis. Volgens hen is voor de beoordeling van de vordering nodig dat de kantonrechter oordeelt over de vraag of de koopoptie al dan niet is komen te vervallen.
- 2.12. De kantonrechter volgt [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] ook hierin niet. Van het scheppen van een nieuwe rechtstoestand is geen sprake. In kort geding moet worden beoordeeld of aannemelijk is dat de vordering van [eiser] in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen. Dit betekent dat als aannemelijk is dat de koopoptie is komen te vervallen, de kantonrechter daarop vooruit mag lopen. Een veroordeling gaat het kader van een ordemaatregel dan niet te buiten.

Conclusie ten aanzien van de formele verweren

- 2.13. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de formele verweren worden gepasseerd. Dit betekent dat de vorderingen van [eiser] inhoudelijk kunnen worden behandeld. Die beoordeling volgt hierna.

Waarom is [gedaagde sub 1] wél partij bij de huurovereenkomst?

2.14. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] stellen dat [gedaagde sub 1] geen partij is bij de huurovereenkomst en [eiser] daarom niet-ontvankelijk is ten aanzien van vorderingen op [gedaagde sub 1] . Zij zelf zijn daarentegen wél partij bij de huurovereenkomst met [eiser] .

2.15. De kantonrechter ziet dit anders. In de huurovereenkomst staat:

DE ONDERGETEKENDEN

1. De heer drs. [D] ()

Mevrouw drs. [gedaagde sub 2] ()

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [gedaagde sub 3] B.V., (), te dezen rechtsgeldig namens haar directie vertegenwoordigd door mevrouw drs. [A] ,

allen vennoten van de **vennootschap onder firma [gedaagde sub 1]** , ()

hierna te noemen verhuurder.

Uit deze bewoordingen volgt dat [gedaagde sub 1] aangemerkt moet worden als de verhuurder van [eiser] . De huurovereenkomst geeft slechts een opsomming van de ondertekenaars. De ondertekenaars worden opgevoerd als vennoten van [gedaagde sub 1] , zodat helder is wie de vennootschap onder firma vertegenwoordigen. De vennootschap onder firma kan als rechtspersoon immers niet zelf ondertekenen. Verder is het niet logisch dat en is door [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] niet nader toegelicht waarom [gedaagde sub 1] bij naam in dikgedrukte letters in de huurovereenkomst wordt genoemd als zij niets met de huurovereenkomst te maken heeft. In dat geval had volstaan kunnen worden met alleen de vermelding van de namen van de ondertekenaars als verhuurder van de bedrijfsruimte.

2.16. Het voorgaande leidt er ook toe dat [gedaagde sub 1] wel aangemerkt moet worden als verhuurder van [eiser] . [eiser] is dan ook ontvankelijk in zijn vorderingen ten aanzien van [gedaagde sub 1] .

2.17. De kantonrechter overweegt nog ten overvloede het volgende. De kantonrechter zal het door [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] gevoerde verweer ook aanmerken als het verweer van [gedaagde sub 1] . Immers, [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] zijn de (voormalige) vennoten van [gedaagde sub 1] .

Waarom moeten [gedaagde sub 1] c.s. uitvoering geven aan artikel 8 van de koopovereenkomst?

2.18. In artikel 8 is het volgende bepaald:

1. Verhuurder verleent aan huurder een koopoptie op het door huurder gehuurde wanneer verhuurder op enig moment gedurende de looptijd van de (verlengde) huurovereenkomst het gehele pand aan derden, buiten het concern verband waarvan verhuurder direct of middellijk aandeelhouder met een meerderheidsbelang is, wil verkopen.

Voordat verhuurder het pand openbaar of aan derden te koop aanbiedt, zal verhuurder schriftelijk aan huurder te kennen gegeven dat hij van zijn koopoptie van het door hem gehuurde gedeelte gebruik kan maken. Huurder dient binnen één maand na ontvangst van dit schrijven, per aangetekende brief aan verhuurder te melden of hij al dan niet van de koopoptie gebruik wil maken.

Wanneer huurder te kennen heeft gegeven van zijn koopoptie gebruik te willen maken, dan zullen partijen ieder een onafhankelijke, terzake deskundige bedrijfs-onroerend goed makelaar benoemen, die beiden de opdracht krijgen om gezamenlijk, voor beide partijen bindend, de vrije verkoopwaarde in het economisch verkeer vast te stellen, gerekend naar dezelfde toestand als waarin huurder het gehuurde aan het begin van de huurovereenkomst heeft aanvaard. Na het bekend worden van de vrije verkoopwaarde, moet huurder binnen vier weken aan verhuurder per aangetekend schrijven bekend maken of hij het gehuurde al dan niet wil kopen van de verhuurder.

Wanneer huurder te kennen heeft gegeven het gehuurde te willen kopen, dan dient huurder ervoor te zorgen dat de leveringsakte binnen twee maanden nadien bij een notaris gepasseerd wordt en de koopsom met bijbehorende kosten op diezelfde dag zijn voldaan. Alle kosten van overdracht zijn voor rekening van huurder.

2. Wanneer huurder niet of niet tijdig binnen een hiervoor in 8.1. voor hem gestelde termijn reageert, dan vervalt zijn koopoptie en is verhuurder vrij het pand aan derden te koop aan te bieden en/of te verkopen. Dit geldt tevens, wanneer huurder aan verhuurder te kennen heeft gegeven van zijn koopoptie af te zien.

2.19. Volgens [gedaagde sub 1] c.s. is de koopoptie komen te vervallen. De gemachtigde van [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] baseert dit op lid 2 van artikel 8. [gedaagde sub 1] c.s. vinden dat [eiser] en de door hem ingeschakelde taxateur [onderneming 3] zich in de uitvoering van artikel 8 niet redelijk hebben opgesteld. De bedoeling van artikel 8 is om tot een redelijke verkoopprijs voor de bedrijfsruimte te komen. De taxatiewaarde die door [onderneming 3] is bepaald 125.000,00 na correctie/af trek van 79.667,00 is dat volgens [gedaagde sub 1] c.s. in ieder geval niet. Doordat [eiser] en [onderneming 3] vasthielden aan deze in hun ogen onjuiste taxatie, zagen [gedaagde sub 1] c.s. geen mogelijkheid (verder) te onderhandelen. Uiteindelijk is aan [eiser] de kans geboden de bedrijfsruimte voor 190.000,00 kosten koper te kopen, waarbij aan de koopoptie een finale termijn was verbonden. [eiser] heeft binnen de gestelde finale termijn geen gebruik gemaakt van deze koopoptie, zodat de koopoptie is komen te vervallen en [eiser] daarop geen beroep meer kan doen, aldus [gedaagde sub 1] c.s.

2.20. Het verweer van [gedaagde sub 1] c.s. dat de koopoptie is komen te vervallen, slaagt niet. In lid 2 van artikel 8 is bepaald in welke gevallen van termijnoverschrijding de koopoptie komt te vervallen. De koopoptie kan komen te vervallen als a) [eiser] niet binnen één maand, nadat [gedaagde sub 1] c.s. [eiser] de koopoptie heeft aangeboden, schriftelijk laat weten dat hij gebruik wil maken van de koopoptie, b) [eiser] niet binnen vier weken, nadat de vrije verkoopwaarde bekend is geworden, per aangetekend schrijven laat weten de bedrijfsruimte te willen kopen en c) [eiser] niet binnen twee maanden, nadat hij te kennen heeft gegeven de bedrijfsruimte te willen kopen, de leveringsakte heeft laten passeren bij de notaris en de bijbehorende kosten op dezelfde dag heeft voldaan.

Van overschrijding van de genoemde termijnen is geen sprake. Tussen partijen is niet in geschil dat [eiser] tijdig de koopoptie heeft ingeroepen. Partijen zijn nog niet tot een gezamenlijke vrije verkoopwaarde gekomen, zodat de onder b genoemde termijn niet is ingegaan. Omdat partijen het nog niet eens zijn over de vrije verkoopwaarde waardoor er van levering van de bedrijfsruimte geen sprake is, kan van een overschrijding van termijn c al helemaal geen sprake zijn. De slotsom is dan ook dat er geen sprake is van een termijnoverschrijding als bedoeld in artikel 8 lid 1, zodat de koopoptie van [eiser] niet is komen te vervallen.

2.21. Dat de overschrijding van de genoemde termijnen in de e-mails van de gemachtigde van [gedaagde sub 1] c.s. van 13 juni 2024 en 8 juli 2024 ook een grond voor het vervallen de koopoptie is van artikel 8 is, is de kantonrechter niet gebleken. Immers, niet gesteld of is gebleken dat partijen de in artikel 8 lid 1 genoemde termijnen zouden hebben aangevuld en/of uitgebreid met de door [gedaagde sub 1] c.s. genoemde termijnen.

2.22. Dat [eiser] en [onderneming 3] de onderhandelingen bewust zouden hebben gefrustreerd, de door hen aanvankelijk voorgestelde waarde van 125.000,00 bij [gedaagde sub 1] c.s. wilden doordrukken en [gedaagde sub 1] c.s. daarom een rechtvaardigingsgrond hadden om niet verder in onderhandeling te treden, is de kantonrechter evenmin gebleken en is verder ook door [gedaagde sub 1] c.s. niet onderbouwd. Uit de stukken en wat [eiser] op de zitting naar voren heeft gebracht, volgt juist dat [eiser] diverse pogingen heeft gedaan om in gesprek te blijven met [gedaagde sub 1] c.s. en [onderneming 2] en onderhandelingen op te starten dan wel voort te zetten. [eiser] heeft om de impasse te doorbreken een derde taxateur ([C]) ingeschakeld, die met een waardebepaling van 175.000,00 kwam, hoger dan die van [onderneming 3] . Ook heeft [eiser] voorgesteld samen een

andere, onafhankelijke taxateur aan te wijzen die bindend zou kunnen waarderen. Deze vergeefse pogingen van [eiser] om de kwestie vlot te trekken zijn naar het oordeel van de kantonrechter meer in lijn met de bedoeling van artikel 8 om te komen tot een redelijke verkoopprijs dan het *take it or leave it* voorstel van [gedaagde sub 1] c.s. dat [eiser] zonder verdere onderhandeling voor de door hen genoemde prijs kan kopen en anders de koopoptie zou komen te vervallen.

2.23. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat te verwachten is dat in een bodemprocedure geoordeeld zal worden dat [gedaagde sub 1] c.s. zich ten onrechte hebben beroepen op het vervallen van de koopoptie van [eiser] . Vooruitlopend daarop kan het gevorderde onder I van het petitum toegewezen worden, behalve de gevorderde dwangsom. De kantonrechter ziet aanleiding om de dwangsom te matigen tot het bedrag van 500,00 per dag, voor iedere dag of dagdeel dat [gedaagde sub 1] c.s. daarmee in gebreke blijven, tot een maximum van 25.000,00.

2.24. Het gevorderde onder II van het petitum wordt eveneens toegewezen. De kantonrechter gaat echter niet mee in het voorstel van [eiser] om [C] aan te stellen als bindend oordelende derde taxateur om de vrije verkoopwaarde van de bedrijfsruimte te bepalen. Dit, omdat te verwachten is dat [C] met een gelijke waardebepaling zal komen als hij eerder heeft gedaan en dit wellicht weer tot discussie tussen partijen zal leiden. Daarom zal de kantonrechter een taxateur aanwijzen.

Voor het geval partijen binnen de gestelde termijn niet gezamenlijk tot een vrije verkoopwaarde komen dan wordt de heer [B] (en/of zijn collega) van [onderneming 4] B.V. in [plaats 2] aangewezen als taxateur om de vrije verkoopwaarde van de bedrijfsruimte te bepalen. De heer. [B] (en/of zijn collega) heeft verklaard geen eerdere betrokkenheid bij (de waardebepaling van) de bedrijfsruimte te hebben gehad en ook geen betrokkenheid heeft bij één van de partijen en hun makelaars/taxateurs. Ook heeft de heer [B] zich bereid verklaard de taxatie uit te voeren. In geval partijen gezamenlijk niet tot de vrije verkoopwaarde komen en daarvoor de heer [B] (en/of zijn collega) in moeten schakelen, dan zullen partijen gezamenlijk de opdracht geven aan de heer [B] (en/of zijn collega) en zullen partijen de kosten van die taxatie bij helfte delen.

Proceskosten

2.25. [gedaagde sub 1] c.s. zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom hoofdelijk de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten aan de zijde van [eiser] worden vastgesteld op:

- kosten van de dagvaardingen	337,11	(3 x 112,37)
- griffierecht	87,00	
- salaris gemachtigde	543,00	
- nakosten	135,00	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	1.102,11	

2.26. De veroordeling wordt hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere veroordeelde kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander (dat deel van het bedrag) niet meer te betalen.

3 De beslissing

De kantonrechter, rechtdoende in kort geding,

3.1.

veroordeelt [gedaagde sub 1] c.s. hoofdelijk om binnen 24 uur na betekening van dit vonnis verder uitvoering te geven aan artikel 8 van de huurovereenkomst, dit door [onderneming 2] opdracht te geven om gezamenlijk met [onderneming 3] te komen tot een voor beide partijen bindende vrije verkoopwaarde van de bedrijfsruimte aan de [adres] in [plaats 1] in het economisch verkeer in casco staat, onder verbeurte van een dwangsom van 500,00 per dag, voor iedere dag of dagdeel dat [gedaagde sub 1] c.s. daarmee in gebreke blijven, tot een maximum van 25.000,00,

- 3.2. bepaalt dat, als en voor zover [onderneming 2] en [onderneming 3] ex artikel 8 van de huurovereenkomst niet gezamenlijk uiterlijk binnen veertien (14) dagen na betekening van dit vonnis tot een bindende de verkoopprijs ex artikel 8 van de huurovereenkomst komen, **de heer [B]** (en/of zijn collega) van **[onderneming 4] B.V. in [plaats 2]** tot taxateur wordt benoemd om de voor partijen bindende vrije verkoopwaarde van de bedrijfsruimte in casco staat te bepalen als bedoeld in artikel 8 van de huurovereenkomst,
- 3.3. bepaalt dat, voor zover de heer [B] (en/of zijn collega) van [onderneming 4] B.V. in [plaats 2] wordt ingeschakeld, partijen gezamenlijk de opdracht tot taxatie aan de heer [B] (en/of zijn collega) zullen verstrekken en partijen de kosten van de taxatie bij helfte zullen dragen,
- 3.4. veroordeelt [gedaagde sub 1] c.s. hoofdelijk in de proceskosten van 1.102,11, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Als [gedaagde sub 1] c.s. niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en het vonnis daarna wordt betekend, dan moeten [gedaagde sub 1] c.s. ook de kosten van betekening betalen,
- 3.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- 3.6. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. drs. B.G.W.P. Heijne en in het openbaar uitgesproken op 30 september 2024.

HHt/37278