

# ECLI:NL:RBNNE:2024:3127

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	31-07-2024
Datum publicatie	14-08-2024
Zaaknummer	11189848 VV EXPL 24-60
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Kort geding Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Kort geding huurzaak. De kantonrechter wijst de vordering tot ontruiming toe en de vordering tot betaling van de huurachterstand af.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

### RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Civiel recht

Kantonrechter

Zittingsplaats Groningen

Zaaknummer: 11189848 VV EXPL 24-60

Vonnis in kort geding van 31 juli 2024

in de zaak van

**[eiser]** ,

wonende te [woonplaats] ,

eiser, hierna [eiser] te noemen,

gemachtigde mr. G.A.C. van den Hout,

tegen

**1 de vennootschap onder firma [gedaagde 1]** ,

gevestigd te Groningen,

of, indien deze de v.o.f. van rechtswege is ontbonden,

## 2. de **vennootschap onder firma [gedaagde 1] in liquidatie,**

gevestigd te Groningen,

hierna samen de VOF te noemen;

## 3. **[gedaagde 2],**

pro se en in haar hoedanigheid van vennoot of voormalig vennoot en thans vereffenaar van de VOF ,

wonende te [woonplaats] ,

hierna [gedaagde 2] te noemen,

gedaagden,

waarvan [gedaagde 2] in persoon procedeert, mede namens de andere gedaagden.

## **1 De procesgang**

1.1. Op de in de inleidende dagvaarding (met 16 producties) genoemde gronden heeft [eiser] samengevat gevorderd dat bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad en bij wijze van voorlopige voorziening:

1. de VOF wordt veroordeeld om de door haar van [eiser] gehuurde bedrijfsruimte binnen 48 uur na de datum van het te wijzen vonnis te ontruimen;
2. [gedaagde 2] en de VOF hoofdelijk worden veroordeeld tot betaling aan [eiser] van de achterstallige huurpenningen over de periode augustus 2022 tot de datum van ontruiming, tot en met 26 juni 2024 berekend op 181.412,47;
3. [gedaagde 2] en de VOF hoofdelijk worden veroordeeld tot betaling aan [eiser] van de overeengekomen ( 15.000,-) dan wel wettelijke ( 3.109,78) buitengerechtelijke incassokosten;
4. [gedaagde 2] en de VOF hoofdelijk worden veroordeeld tot betaling aan [eiser] van de contractuele rente ( 29.860,20) dan wel wettelijke handelsrente ( 28.334,27);
5. [gedaagde 2] en de VOF hoofdelijk worden veroordeeld in de proceskosten, de nakosten en de wettelijk rente over die kosten.

1.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 juli 2024 in aanwezigheid van [eiser] , [gedaagde 2] (mede namens de VOF) en de gemachtigde van [eiser] . Partijen hebben hun wederzijdse standpunten nader toegelicht, mede aan de hand van de door hen opgestelde en voorgedragen spreekantekeningen. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat tijdens de zitting aan de orde is gekomen.

1.3. Vonnis is bepaald op heden.

## **2 De feiten**

2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet (gemotiveerd) weersproken, alsmede op grond van de in zoverre onbetwiste inhoud van de overgelegde producties staat het volgende vast.

2.2. [eiser] heeft ter zake van het bedrijfspand aan de [adres] op 16 juli 2014 als verhuurder een huurovereenkomst gesloten met de [huurder 1] en [huurder 2] als huurders. In het bedrijfspand wordt sinds december 2015 onder de naam Wereldgeluk een restaurant geëxploiteerd. Door middel van een indeplaatsstellingsovereenkomst heeft de VOF de huurovereenkomst per 1 april 2022 overgenomen van de vorige huurders. Per die datum heeft de VOF ook de exploitatie van het restaurant overgenomen. De VOF bestond destijds uit twee vennoten, te weten [vennoot] (hierna [vennoot] te noemen) en [gedaagde 2] .

2.3.

Kort na de overname werden diverse lekkage-problemen in het pand en apparatuur daarvan geconstateerd. Besloten is vervolgens om de exploitatie van het restaurant tijdens de bouwvakantie drie weken stil te leggen om tegels te vervangen. De VOF is na het sluiten van het restaurant gestopt met het betalen van de huur.

- 2.4. Nadat bleek dat het vervangen van tegels mogelijk niet voldoende soelaas zou bieden voor het oplossen van de problemen, heeft Expertise Bureau Noord (hierna: EBN) op verzoek van [eiser] onderzoek gedaan naar de constructie van het pand. Als eindconclusie heeft EBN vastgesteld dat er sprake was van ernstige gebreken: zo zouden verbouwingswerkzaamheden aan de onroerende zaak ondeugdelijk zijn verricht en zou de vloer, afvoer en riolering gebrekkig zijn gebleken.
- 2.5. Door de te verrichten herstelwerkzaamheden is het restaurant met ingang van 26 juli 2022 gesloten. Begin 2024 is het restaurant weer geopend.
- 2.6. Op 15 mei 2024 heeft de voorzieningenrechter van deze rechtbank vonnis gewezen in een kort geding procedure tussen [gedaagde 2] en [vennoot] . Uit dat vonnis blijkt onder meer dat [gedaagde 2] geen toegang heeft tot de boekhouding van de VOF .
- 2.7. Bij de gedingstukken bevindt zich correspondentie waaruit blijkt dat partijen (althans [vennoot] en [eiser] ) het er niet over eens zijn of de VOF of [eiser] verantwoordelijk is voor de hiervoor genoemde gebreken aan het pand. [eiser] vindt dat er sprake is van casco verhuur, zodat de VOF voor de gebreken aansprakelijk is, wat de VOF (althans [vennoot] ) op haar beurt betwist.
- 2.8. [vennoot] is onlangs overleden, waarna het restaurant opnieuw gesloten is. Enig erfgenaam van [vennoot] is haar vierjarig zoontje, die de erfenis beneficiair heeft aanvaard.
- 2.9. De maandelijks te betalen huur bedroeg in 2022 11.343,75 en door de overeengekomen verhoging in 2023 en 2024 respectievelijk 11.595,83 en 11.847,92 (alle bedragen inclusief BTW). [eiser] heeft omstreeks juni 2024 een incassobedrijf ingeschakeld voor het incasseren van de in zijn ogen ten onrechte niet betaalde huur en de daarover berekende rente en incassokosten. Rekening houdend met de betaling van in totaal 85.543,76 bedroeg de schuld van de VOF volgens [eiser] op 4 juni 2024 207.466,80.

### **3 Het geschil**

- 3.1. Volgens [eiser] is er per 26 juni 2024 sprake van een huurachterstand van 181.412,47 en moet dat bedrag nog worden vermeerderd met rente en incassokosten. [eiser] vindt dat [gedaagde 2] en de VOF hoofdelijk kunnen worden veroordeeld tot betaling daarvan. De huurachterstand is naar de mening van [eiser] zo groot, dat het zeer aannemelijk is dat de bodemrechter een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst zal toewijzen. In zijn optiek zal, daarop vooruitlopend, zijn vordering tot ontruiming daarom in dit kort geding moeten worden toegewezen.
- 3.2. [gedaagde 2] kan zich erin vinden dat het gehuurde moet worden ontruimd, maar zij heeft daar volgens haar wel meer tijd voor nodig dan de door [eiser] gevraagde 48 uur na de datum van dit vonnis. [gedaagde 2] denkt dat zij daar een maand voor nodig heeft. Voor het overige betwist [gedaagde 2] de vorderingen van [eiser] .
- 3.3. Waar nodig zal hierna, bij de beoordeling, nader op de stellingen van partijen worden ingegaan.

### **4 De beoordeling**

*Spoedeisend belang en maatstaf kort geding*

- 4.1. Het gaat hier om een in kort geding. De kantonrechter moet daarom eerst beoordelen of [eiser] ten tijde van dit vonnis bij de gevraagde voorzieningen een spoedeisend belang heeft.
- 4.2.

Daarnaast geldt dat de kantonrechter in dit kort geding moet beoordelen of de vorderingen in de bodemprocedure een zodanige kans van slagen hebben, dat vooruitlopend daarop toewijzing van de voorlopige voorziening gerechtvaardigd is. Als uitgangspunt geldt bovendien dat in deze procedure geen plaats is voor bewijslevering.

- 4.3. Voor toewijzing van een vordering tot ontruiming in kort geding - welke toewijzing een zo goed als definitief karakter heeft - is alleen plaats indien met een zeer grote mate van waarschijnlijkheid de bodemrechter, indien zijn of haar oordeel wordt gevraagd, de huurovereenkomst zal ontbinden.
- 4.4. Met betrekking tot een voorziening in kort geding, bestaande in veroordeling tot betaling van een geldsom, is ingevolge vaste jurisprudentie terughoudendheid op haar plaats. De rechter zal daarbij niet alleen hebben te onderzoeken of het bestaan van een vordering van de eiser op de gedaagde voldoende aannemelijk is, maar ook of daarnaast sprake is van feiten en omstandigheden die meebrengen dat uit hoofde van onverwijlde spoed een onmiddellijke voorziening is vereist, terwijl de rechter in de afweging van de belangen van partijen mede zal hebben te betrekken de vraag naar - kort gezegd - het risico van de onmogelijkheid van terugbetaling, welk risico kan bijdragen tot weigering van de voorziening. Daarbij heeft echter ook te gelden dat naarmate het bestaan van de vordering zekerder is, aan de resterende elementen - en met name ook de onverwijlde spoed - een minder grote waarde behoeft te worden toegekend. In het geval de vordering zonder meer vaststaat, is het spoedeisend belang daarmee gegeven.

#### *De gevorderde ontruiming*

- 4.5. Zoals hiervoor is vastgesteld, kan [gedaagde 2] zich vinden in de vordering van [eiser] tot ontruiming van het gehuurde. De kantonrechter zal die vordering daarom toewijzen, met inachtneming van het volgende.
- 4.6. [eiser] verzoekt de kantonrechter om te bepalen dat de ontruiming binnen 48 uur na de datum van dit vonnis moet plaatsvinden. Die termijn is naar het oordeel van de kantonrechter niet redelijk. In het algemeen is daar meer tijd voor nodig. Een termijn van een maand, zoals [gedaagde 2] heeft gevraagd, acht de kantonrechter ten opzichte van [eiser] niet redelijk. De ontruimingstermijn zal, zoals [eiser] tijdens de zitting heeft voorgesteld en in ontruimingsprocedures ook gangbaar is, worden bepaald op 14 dagen na betekening van dit vonnis.

#### *De geldvordering*

- 4.7. De geldvordering van [eiser] bestaat uit een aanzienlijke huurachterstand en de daaraan gekoppelde rente en incassokosten. [eiser] vordert dat [gedaagde 2] en de VOF hoofdelijk worden veroordeeld tot betaling daarvan.
- 4.8. De kantonrechter overweegt daarover allereerst dat als de VOF tot betaling zal worden veroordeeld, dat feitelijk ook zal leiden tot de veroordeling daartoe van de vierjarige en dus minderjarige zoon van [vennoot] (bij leven vennoot van de VOF). Die zoon is immers erfgenaam van [vennoot] en de erfenis omvat naar mag worden aangenomen ook de eventuele schulden van zijn moeder, waaronder die van de VOF. Omdat die zoon, althans zijn wettelijk vertegenwoordiger, in deze procedure niet is opgeroepen, is de geldvordering tegen de VOF naar het oordeel van de kantonrechter in dit kort geding niet toewijsbaar. Dat de erfenis beneficiair is aanvaard, doet daar niet aan af.
- 4.9. Verder overweegt de kantonrechter dat vast staat dat [gedaagde 2] tot op heden geen (volledige) toegang heeft tot de financiële gegevens van de VOF, zodat zij op dit moment niet kan verifiëren of het door [eiser] genoemde bedrag aan huurachterstand juist is. Voorts verschillen [eiser] en de VOF/ [gedaagde 2] van mening over het antwoord op de vraag of [eiser] of de VOF verantwoordelijk is voor eerdergenoemde gebreken aan het pand, die ertoe hebben geleid dat het restaurant van de VOF langdurig gesloten is geweest. Een eventuele verantwoordelijkheid van [eiser] voor die gebreken kan van invloed zijn op de hoogte van de huurachterstand. Het debat over de verantwoordelijkheid voor die gebreken is in dit kort geding niet gevoerd, zodat geen inschatting kan worden gemaakt van de mogelijke uitkomst daarvan in een bodemzaak. Naar het oordeel van de kantonrechter is de omvang van de in een bodemprocedure toe te wijzen bedrag daarom te ongewis om daar in dit kort geding een voorschot op te kunnen nemen. De geldvordering tegen [gedaagde 2] komt daarom evenmin voor

toewijzing in aanmerking.

*De proceskosten*

4.10. Omdat partijen over en weer in het gelijk en in het ongelijk worden gesteld, zullen de proceskosten aldus worden gecompenseerd dat iedere partij de eigen kosten draagt.

## **5 De beslissing**

De kantonrechter:

- 5.1. veroordeelt de VOF om het gehuurde (het bedrijfspand aan [adres] ) binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen;
- 5.2. compenseert de proceskosten aldus dat iedere partij de eigen kosten draagt;
- 5.3. wijst af hetgeen [eiser] meer of anders heeft gevorderd;
- 5.4. verklaart de veroordeling sub 5.1 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.J. Duinkerken, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 31 juli 2024.

c688/mh