

lees

# vonnis

## RECHTBANK DEN HAAG

Team handel - voorzieningenrechter

zaak- / rolnummer: C/09/505291 / KG ZA 16/175

### Vonnis in kort geding van 11 maart 2016

in de zaak van

de besloten vennootschap  
**K.H. Smit Stamrecht B.V.**,  
gevestigd te Bergen (Noord-Holland) en kantoorhoudende te Zaandam,  
eiseres,  
advocaat mr. M.J. Sarfaty te Amsterdam,

tegen:

1.

wonende te Den Haag,

2.

wonende te Den Haag,

3.

wonende te Den Haag,

4.

**zij die verblijven in het pand, althans gedeeltes daarvan, staande en gelegen aan de  
Badhuisweg 11 te (2587 CA) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente  
's-Gravenhage (V), sectie V nummer 2272,  
gedaagden,  
advocaat mr. E. Tamas te Den Haag.**

Eiseres en gedaagden worden hierna respectievelijk aangeduid als 'Smit' en 'Blom c.s.'.

#### 1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties;
- de door [redacted] s. overgelegde producties;
- de op 4 maart 2016 gehouden mondelinge behandeling.

1.2. Ter zitting is vonnis bepaald op heden.

C/09/505291 / KG ZA 16/175  
11 maart 2016

2

## 2. De feiten

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

2.1. Smit heeft sinds 23 juli 2009 in eigendom het kantoorgebouw met erf, waarop onder meer parkeerplaatsen, een tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Badhuisweg 11 (2587 CA) te Den Haag, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage (V), sectie V nummer 2272 (hierna: het pand).

2.2. Blijkens een door Smit en de besloten vennootschap M.S. Vastgoed B.V. (hierna: M.S. Vastgoed) ondertekende overeenkomst van 5 februari 2016 heeft Smit het pand verkocht aan M.S. Vastgoed (hierna ook: de koopovereenkomst). De in de koopovereenkomst vermelde leveringsdatum is 1 juli 2016.

2.3. Begin februari 2016 heeft [redacted] c.s. het pand zonder toestemming van Smit als woning in gebruik genomen.

2.4. Op 13 februari 2016 is namens Smit bij de politie aangifte gedaan van huisvredebreuk tegen [redacted] c.s.

2.5. Bij exploit van 16 februari 2016 heeft Smit [redacted] c.s. gesommeerd om het pand binnen 24 uur te verlaten. [redacted] c.s. heeft hieraan geen gehoor gegeven.

## 3. Het geschil

3.1. Smit vordert, zakelijk weergegeven, [redacted] c.s. te veroordelen om het pand binnen drie dagen na betekening van het te wijzen vonnis te verlaten, te ontruimen, ontruimd te houden en ter beschikking van Smit te stellen onder afgifte van de sleutels, en met bepaling dat het te wijzen vonnis herhaald ten uitvoer kan worden tegen een ieder die zich ten tijde van de tenuitvoerlegging in het pand bevindt of daar binnen treedt en telkens wanneer zich dat voordoet, met veroordeling van Blom c.s. in de proceskosten.

3.2. Daartoe voert Smit – samengevat – aan dat [redacted] c.s. zich onrechtmatig in het pand bevindt. Smit heeft het pand destijds gekocht met het doel om er een hotel in te ontwikkelen. De omgevingsvergunning hiervoor is door de gemeente in eerste instantie verleend, maar na succesvol bezwaar van belanghebbenden alsnog geweigerd. Naar aanleiding hiervan heeft Smit van haar oorspronkelijke plan afgezien en het pand verkocht aan M.S. Vastgoed, die het op haar beurt zal gaan ontwikkelen tot appartementencomplex. Smit dient het pand uiterlijk op 1 juli 2016 aan M.S. Vastgoed leeg en ontruimd op te leveren. Op basis van de koopovereenkomst heeft M.S. Vastgoed bovendien het recht om reeds nu in het pand te beginnen met bouwwerkzaamheden. De aanwezigheid van [redacted] c.s. in het pand frustreert de bouwplannen van M.S. Vastgoed. M.S. Vastgoed heeft Smit daarvoor al aansprakelijk gesteld. Ten slotte heeft de verzekering van Smit de dekking beperkt in verband met de aanwezigheid van [redacted] c.s. in het pand. Tegen deze achtergrond dient [redacted] c.s. het pand te verlaten en is de gevorderde ontruiming toewijsbaar, aldus nog steeds Smit.

3.3. [redacted] c.s. voert gemotiveerd verweer, dat hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

C/09/505291 / KG ZA 16/175

11 maart 2016

3

#### 4. De beoordeling van het geschil

4.1. Bij de beoordeling van het geschil wordt vooropgesteld dat gedaagden het pand hebben 'gekraakt'. Dat is in strijd met het eigendomsrecht van Smit. Daarnaast is kraken op grond van artikel 138a van het Wetboek van Strafrecht een misdrijf. Blijkens de wetsgeschiedenis is het belang van die bepaling vooral gelegen in de bescherming van het eigendomsrecht van de ander. Daarmee is de onrechtmatigheid van het handelen van [redacted] c.s. gegeven.

4.2. [redacted] c.s. heeft zich echter beroepen op het 'huisrecht' ex artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). Uit rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens met betrekking tot het huisrecht moet worden afgeleid dat het gedwongen verlies van iemands huis de meest vergaande vorm van inmenging in de uitoefening van het huisrecht is en dat een ieder die het risico loopt op een dergelijke inmenging in beginsel de mogelijkheid moet hebben de proportionaliteit te laten toetsen door de rechter, voordat de ontruiming wordt geëffectueerd. Door middel van de onderhavige procedure wordt [redacted] c.s. in staat gesteld de proportionaliteit van de voorgenomen ontruiming te laten toetsen door de (onafhankelijke) rechter, zodat aan voormelde voorwaarde is voldaan.

4.3. Met het oog op de proportionaliteitstoets acht de voorzieningenrechter het volgende van belang. Zoals eerder overwogen, behoeft Smit de inbreuk door [redacted] c.s. op haar eigendomsrecht – in beginsel – niet te dulden. Daar komt bij dat Smit onder verwijzing naar de koopovereenkomst voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij het pand heeft verkocht aan M.S. Vastgoed en iezens haar gehouden is het pand reeds nu feitelijk ter beschikking te stellen. Dat, zoals [redacted] c.s. betoogt, de overeenkomst met M.S. Vastgoed een schijnconstructie is, heeft Smit genoegzaam weersproken en blijkt ook overigens uit niets. De stelling van [redacted] c.s. in dit verband dat M.S. Vastgoed financieel niet in staat zou zijn om de koopprijs op te brengen, wat daar verder ook van zij, is niet aannemelijk gemaakt. Verder kan uit het feit dat Smit beroep heeft aangetekend tegen de afwijzing van de omgevingsvergunning voor een hotel, niet zonder meer worden afgeleid dat Smit kennelijk voornemens is haar oorspronkelijke plan tot ontwikkeling van een hotel door te zetten. Smit heeft hierover immers gemotiveerd aangevoerd dat deze procedure er uitsluitend op gericht is om de reeds betaalde leges van de gemeente terug te vorderen. Aan het betoog van [redacted] c.s. dat de koopovereenkomst is gesloten onder de (opschortende) voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor de door M.S. Vastgoed beoogde verbouwing zal zijn verleend en dat niet te verwachten valt dat dit op korte termijn zal zijn gerealiseerd, wordt eveneens voorbijgegaan, reeds omdat uit niets blijkt dat de bedoelde voorwaarde tussen Smit en M.S. Vastgoed is overeengekomen. Ten slotte valt in het kader van de proportionaliteitstoets niet in te zien dat van Smit als eigenaar van het pand kan worden verlangd om [redacted] c.s. nog tot de leveringsdatum in pand te laten blijven. Smit moet immers in staat worden gesteld om conform de koopovereenkomst M.S. Vastgoed de onbelemmerde toegang tot het pand te verschaffen met het oog op de bouwwerkzaamheden. Het belang van Smit hierbij weegt naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter zwaarder dan het belang van [redacted] c.s. om de tot de leveringsdatum resterende periode nog in het pand te blijven. De bereidheid van [redacted] c.s. om de bouwlieden van M.S. Vastgoed tot het pand toe te laten, kan er daarom niet toe leiden dat aan [redacted] c.s. een voortgezet verblijf wordt toegestaan. Conclusie is dat de gevorderde ontruiming proportioneel en voldoende spoedeisend is.

C/09/505291 / KG ZA 16/175

11 maart 2016

4

4.4. Voor zover [redacted] c.s. nog heeft aangevoerd dat de ontruiming in strijd is met het folteringsverbod van artikel 3 van het EVRM en/of het recht op een adequate levensstandaard, zoals verwoord in artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten, wordt ook daaraan voorbij gegaan. Hetgeen [redacted] c.s. in dit verband aanvoert, in de kern dat [redacted] s. als gevolg van de ontruiming zijn woonruimte zal verliezen en dat hij niet beschikt over een inkomen om zelf een woning te financieren, kan aan Smit niet worden tegengeworpen.

4.5. Slotsom is dat de vordering van Smit zal worden toegewezen. De vordering om het vonnis (herhaald) ten uitvoer te leggen jegens een ieder zal, als niet weersproken en op de wet gegrond, eveneens worden toegewezen. [redacted] c.s. zal, als de in het ongelijk gestelde partij, worden veroordeeld in de kosten van dit geding.

## 5. De beslissing

De voorzieningenrechter:

5.1. veroordeelt [redacted] s. om het pand, plaatselijk bekend als Badhuisweg 11 te (2587 CA) 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage (V), sectie V nummer 2272, binnen drie dagen na betekening van dit vonnis met de zijnen en het zijne te ontruimen, te verlaten, ontruimd te houden en ter vrije beschikking van Smit te stellen onder afgifte van de sleutels aan Smit;

5.2. bepaalt dat dit vonnis tot een half jaar na het uitspreken ervan (herhaald) ter uitvoer kan worden gelegd tegen een ieder die zich ten tijde van de tenuitvoerlegging zonder recht of titel in het pand bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer zich dat voordoet;

5.3. veroordeelt [redacted] s. in de kosten van dit geding, tot dusverre aan de zijde van Smit begroot op € 1.512,75, waarvan € 816,- aan salaris advocaat, € 619,- aan griffierecht en € 77,75 aan dagvaardingskosten;

5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

5.5. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.P. van Ham en in het openbaar uitgesproken op 11 maart 2016.

MvE

