

290-bedrijfsruimte – wanprestatie: goed huurderschap; exploitatieverplichting huurster; op verzoek van huurster is met voorrang de supermarktb...

Ktr. Haarlem 24-03-2011, ECLI:NL:RBHAA:2011:BR3463 (Stichting Parteon/Vomar Voordeelmarkt)

Instantie

Rechtbank Haarlem (Kantonrechter, voorzieningenrechter)

Datum

24 maart 2011

Magistraten

F.M. Visser

Zaaknummer

500627/ VV EXPL 11-22

LJN

BR3463

Roepnaam

Stichting Parteon/Vomar Voordeelmarkt

Vakgebied(en)

Huurrecht (V)

Brondocumenten

ECLI:NL:RBHAA:2011:BR3463, Uitspraak, Rechtbank Haarlem (Kantonrechter, voorzieningenrechter), 24-03-2011

Wetingang

art. 7:213 BW

Essentie

290-bedrijfsruimte – wanprestatie: goed huurderschap; exploitatieverplichting huurster; op verzoek van huurster is met voorrang de supermarktbedrijfsruimte na brand hersteld; leegstand in omgeving en overlast door herstelwerkzaamheden en bestemmingswijzigingen in dit geval geen reden om huurverplichtingen op te schorten.

Samenvatting

Er is een contractuele exploitatieverplichting voor huurster om in de gehuurde bedrijfsruimte een VOMAR-supermarkt geopend te houden. Als gevolg van een brand in het winkelcentrum zijn de op de begane grond gelegen winkelruimten, waaronder de supermarkt, verwoest. De bovengelegen flatwoningen werden beschadigd. Het centrale gedeelte van het winkelcentrum is gesloopt en de woningen zijn ontruimd en worden gerenoveerd. De voormalige winkelruimten wachten op herbestemming en/of renovatie. Alleen de voormalige winkelruimte van de supermarkt is ter uitvoering van een op vordering van huurster getroffen voorlopige voorziening met voorrang geheel hersteld. In dit geval kan van huurster in redelijkheid gevergd worden dat de directe omgeving een puinhoop is en sinister aandoet. Het weglaten van de herbouw van een passage staat ingebruikneming van de bedrijfsruimte niet in de weg en een vordering tot herbouw van de vroegere passage leent zich niet voor een beslissing in deze procedure. De renovatiewerkzaamheden moet huurster gedogen ook al geeft dat overlast. Dat huurster onder de gegeven omstandigheden de supermarkt niet rendabel zou kunnen exploiteren, is een gevolg van haar eigen keuze om de supermarkt bij voorrang te laten herstellen in de wetenschap dat verhuurder andere plannen had met het winkelcentrum. Huurster kan haar verplichtingen uit de huurovereenkomst niet opschorten.

Partij(en)

Eisende partij:

Stichting Parteon, te Wormerveer

Gemachtigde:

mr. C.G.P. Goudriaan

tegen

Gedaagde partij:

Uitspraak

(...)

De Vordering

Parteon vordert als onmiddellijke voorziening bij voorraad dat de kantonrechter, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, Vomar zal veroordelen:

- a. te gehengen en te gedogen dat Parteon na het verkrijgen van een omgevingsvergunning de bedrijfsruimte op de begane grond van het complex De Bloemkorf te Zaandam herbouwt zonder daarin een passage aan te brengen, die inpandig loopt vanaf de Dodonaeusstraat tot de E. Heimansstraat, op straffe van een dwangsom van € 1 000 000;
- b. de gehuurde supermarktruimte aan de Bloemkorf 11 te Zaandam, gemeente Zaanstad, binnen vier weken na betekening van dit vonnis, althans binnen een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen termijn, daadwerkelijk als supermarkt in gebruik te nemen conform de genoemde bepaling van de huurovereenkomst, op straffe van een dwangsom van € 10 000 voor elke dag, of gedeelte daarvan, dat Vomar na betekening van dit vonnis daarmee in gebreke mocht blijven;
- c. tot betaling van een bedrag groot € 25 385,58 als voorschot op de huurverplichtingen tot en met februari 2011, alsmede een bedrag groot € 9150,82 per maand vanaf 1 maart 2011;
- d. in de proceskosten, met inbegrip van nakosten.

met ontruiming van de in de dagvaarding omschreven woonbedrijfsruimte.

Het verweer

Het verweer strekt tot gehele of gedeeltelijke afwijzing van de vordering. Daarop wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

De feiten

In deze procedure zijn de volgende feiten voldoende komen vast te staan omdat deze niet, dan wel onvoldoende gemotiveerd betwist zijn gebleven.

1. Parteon (althans haar rechtsvoorgangster) verhuurt met ingang van 1 april 1993 aan Vomar een aan de Bloemkorf 11 te Zaandam gelegen winkelpand bestemd voor het exploiteren van een VOMAR supermarkt. De (verlengde) huurovereenkomst loopt door tot 1 april 2013. De maandelijkse huurverplichting bedraagt thans € 9105,92.
2. Volgens artikel 9 van de huurovereenkomst is Vomar verplicht 'ervoor te zorgen dat het gehuurde overeenkomstig de in de wet neergelegde regeling inzake openingstijden voor een supermarkt voor het publiek geopend is'. Verder is Vomar gehouden 'zich in te spannen teneinde een volwaardige VOMAR supermarkt in stand te houden, waarbij zij rekening zal houden met de belangen van de verhuurster.'
3. In het Bloemkorf complex (gelegen tussen de Dodonaeusstraat en de E. Heimansstraat te Zaandam) was op de begane grond een winkelcentrum gevestigd, met aan de Dodonaeusstraat en de E. Heimansstraat twee bovenliggende woongebouwen (flats). Vanaf de ingang aan de Dodonaeusstraat liep een inpandige passage door het winkelcentrum tot aan de ingang aan de E. Heimansstraat. De toegangsdeur tot de supermarkt kwam uit op die passage, vlak bij een van de ingangen aan de straatzijde.
4. Op 4 maart 2009 heeft een brand gewoed in dat winkelcentrum, waarbij de op de begane grond gelegen winkelruimten (waaronder de supermarkt) werden verwoest. De bovengelegen flatwoningen werden beschadigd. Het centrale deel van het winkelcentrum (gelegen tussen de woongebouwen) is vervolgens gesloopt en ligt thans braak. De flats zijn ontruimd en worden in de nabije toekomst gerenoveerd. De daaronder gelegen, voormalige winkelruimten, wachten op herbestemming en/of renovatie. Alleen de voormalige winkelruimte van de supermarkt is, ter uitvoering van een (op vordering van Vomar getroffen) voorlopige voorziening van de kantonrechter te Zaandam van 26 november 2009 met voorrang geheel hersteld.
5. De hiervoor onder 4 bedoelde, herstelde winkelruimte, is op 8 december 2010 opgeleverd. Vomar heeft echter geweigerd die in gebruik te nemen en betaalt sindsdien geen huur.
6. Parteon heeft het plan opgevat de bestemming van het voormalige winkelcentrum te wijzigen, omdat daarvoor in

verband met de voorgenomen bouw van een ander winkelcentrum in de directe omgeving te weinig economisch draagvlak zou zijn. Zij wil de vrijgekomen ruimte benutten voor de bouw van andere (bedrijfs)ruimte, niet-winkelruimte, zoals kantoren, medische praktijkruimtes en dergelijke. In dat verband is zij niet voornemens om de voormalige passage te herbouwen.

De beoordeling van het geschil

De kernvraag, die in het kader van de onderhavige procedure kan en moet worden beantwoord, is of Vomar bij wijze van voorlopige voorziening kan worden gedwongen de herstelde winkelruimte op korte termijn weer als supermarkt in gebruik te nemen.

Waar Parteon in deze procedure verder probeert te bereiken, dat het Vomar in feite verboden wordt zich (nog verder) te verzetten tegen de aan de kant van Parteon bestaande herbouwplannen van het complex, waarvan de supermarkt deel uitmaakt, gaat dat de mogelijkheden voor een voorlopige voorziening te buiten. Dit nog daargelaten of een dergelijke, vergaande voorziening, in een bodemprocedure wel zou kunnen worden toegewezen.

Voor wat betreft de hiervoor geformuleerde kernvraag overweegt de kantonrechter als volgt.

Voorop gesteld moet worden dat Vomar volgens artikel 2 van de huurovereenkomst verplicht is in het gehuurde een VOMAR supermarkt te exploiteren. Aangezien de bij de brand verwoeste winkelruimte inmiddels geheel is hersteld, staat technisch gezien niets eraan in de weg dat Vomar deze verplichting nakomt. Parteon heeft daarbij ook een spoedeisend belang. Daartoe door Vomar gedwongen heeft zij deze winkelruimte met voorrang hersteld. Leegstand van de herstelde winkelruimte trekt vandalen aan.

Het eerste verweer van Vomar komt hierop neer, dat van haar in redelijkheid niet kan worden gevergd een winkelruimte te betrekken, terwijl het (voormalige) winkelcentrum nog niet is herbouwd. De directe omgeving is een puinhoop en maakt een sinistere indruk.

De kantonrechter moet Vomar onmiddellijk toegeven, dat de directe omgeving van de herstelde supermarkt geen prettige indruk maakt. Het voormalige winkelcentrum ziet eruit zoals je van een afgebrand winkelcentrum kunt verwachten. Het zou dan ook verstandig zijn geweest te wachten met het herstel van de supermarkt totdat de rest van het (voormalige) winkelcentrum werd opgebouwd. Dat daarop niet is gewacht moet echter geheel en al voor rekening en risico komen van Vomar, die een onmiddellijk herstel van de supermarkt via de rechter heeft afgedwongen. Vomar wist, althans moest weten, dat de daarmee verkregen voorrang bij de renovatie met zich mee zou brengen, dat haar supermarkt klaar zou zijn voordat de rest van het (voormalige) winkelcentrum was herbouwd.

Het tweede verweer van Vomar komt hierop neer, dat zij geen genoegen hoeft te nemen met de door Parteon voorgenomen herbestemming van het (voormalige) winkelcentrum tot andere bedrijfsruimte, alsmede met de in dat verband door Parteon geuite weigering, om de vroegere passage te herbouwen.

De kantonrechter moet Vomar toegeven, dat de *voorgenomen* herbestemming van het (voormalige) winkelcentrum en het in dat verband wegvallen van de passage, *indien uitgevoerd*, neerkomt op een wijziging van de voorheen bestaande situatie. De vraag of dit is toegestaan of niet, leent zich echter niet voor een beslissing in de onderhavige procedure. Het ingebruiknemen van de herstelde supermarkt brengt geen (blijvende) schade toe aan de rechten van Vomar in deze. Niet in te zien valt in elk geval, waarom deze juridische kwestie op dit ogenblik in de weg zou mogen staan aan de feitelijke ingebruikneming. Weliswaar ontbreekt de passage (alleen de eerste meters zijn gebleven, afgesloten door een blinde muur), maar klanten kunnen net als voorheen de toegang tot de supermarkt vanaf de straatkant bereiken. Winkelwagentjes kunnen naast de toegangsdeur droog worden neergezet.

Het derde verweer komt hierop neer, dat Vomar grote overlast verwacht van de op korte termijn geplande renovatiewerkzaamheden aan de flatwoningen. Vomar meent dat zij deze overlast niet hoeft te accepteren.

De kantonrechter moet Vomar toegeven, dat de op korte termijn te verwachten renovatiewerkzaamheden ongetwijfeld de nodige overlast zullen veroorzaken. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:220 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek moet Vomar deze werkzaamheden echter gedogen. Natuurlijk rust op Parteon wel de verplichting om die overlast zoveel mogelijk te beperken. Er bestaat echter geen aanleiding om te veronderstellen dat Parteon daaraan niet zou voldoen. Zo zal de toegang tot de supermarkt te allen tijde worden vrijgehouden. De kantonrechter gaat ervan uit, dat dit in beginsel ook geldt voor de laad- en losplaats. Bovendien biedt het bepaalde in artikel 7:207 BW een remedie, indien Vomar wordt geconfronteerd met in redelijkheid niet voor haar rekening en risico komende overlast.

Het vierde verweer komt hierop neer, dat Vomar de supermarkt onder de gegeven omstandigheden niet rendabel zal kunnen exploiteren en daaraan haar verplichtingen daartoe mag opschorten.

Voor zover niet reeds besloten in de verwerping van de hiervoor besproken verweren, kan de kantonrechter Vomar ook

hierin niet volgen. Het is Vomar, die er willens en wetens voor heeft gekozen om Parteon er bij wijze van voorlopige voorziening toe te dwingen om haar supermarkt bij voorrang te herstellen, in de wetenschap dat Parteon andere plannen had met het afgebrande winkelcentrum. Zij heeft bij het instellen van die vordering niet tevens gevorderd, dat het winkelcentrum in de oude slaat zou worden hersteld, laat staan dat dit tegelijkertijd met het herstel van de supermarkt zou moeten gebeuren. Dat Vomar dit toentertijd niet heeft gevorderd is begrijpelijk, omdat een dergelijke vergaande voorlopige voorziening met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zou zijn geweigerd. Dat resultaat kan Vomar evenmin bereiken, althans afdwingen, door haar verplichting het gehuurde, nadat dit (door haar afgedwongen) bij voorrang was hersteld, als supermarkt te exploiteren, na oplevering alsnog op te schorten totdat aan die eisen is voldaan. Als het dus al juist is dat Vomar niet in staat zal zijn het gehuurde onder de gegeven omstandigheden rendabel te exploiteren, dan is dat een gevolg van haar eigen keuze om de supermarkt bij voorrang te laten herstellen.

Samenvattend moet Vomar worden veroordeeld om de door haar gehuurde winkelruimte op korte termijn weer als supermarkt in gebruik te nemen. Een termijn van zes weken komt daartoe voldoende voor. De gevorderde dwangsom zal worden gemaximeerd.

Ook de vordering strekkende tot betaling van huur (achterstallig en toekomstig) kan worden toegewezen. Vomar had het vanaf 9 december 2010 het huurgenot en moet daarvoor daarom betalen.

Over de proceskosten moet worden beslist zoals hierna bepaald. Voor het begroten van nakosten ziet de kantonrechter geen aanleiding.

Beslissing

Vomar wordt veroordeeld de gehuurde supermarktruimte aan de Bloemkorf 11 te Zaandam, gemeente Zaanstad, binnen zes weken na betekening van dit vonnis daadwerkelijk als supermarkt in gebruik te nemen conform de huurovereenkomst, op straffe van een dwangsom van € 10 000 voor elke dag, of gedeelte daarvan, dat Vomar daarmee in gebreke mocht blijven, met een maximum van € 2 000 000.

Vomar wordt veroordeeld om aan Parteon te betalen € 25 385,58 als voorschot op de huurverplichtingen vanaf 9 december 2010 tot en met februari 2011, alsmede een bedrag groot € 9150,82 per maand, telkens per de eerste van elke maand, met ingang van 1 maart 2011;

Vomar wordt veroordeeld in de kosten van deze procedure, deze voor zover gerezen aan de zijde van Parteon tot op heden begroot op € 1396,81 waarvan € 1200 wegens salaris van de gemachtigde.

Dit vonnis wordt uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

Het meer of anders gevorderde wordt afgewezen.