

arrest

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team II

zaaknummer : 200.126.689 SKG

zaak/rolnummer rechtbank Amsterdam : C/13/538653/KG ZA 13-352

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 11 juni 2013

inzake

Gabrielle KITSEROO,
wonend te Amsterdam,
appellante,
advocaat: mr. M.E. Zweers te Amsterdam,

tegen:

de stichting
WONINGSTICHTING ROCHDALE,
gevestigd te Amsterdam,
geïntimeerde,
advocaat: mr. R.N.E. Visser te Amsterdam.

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna Kitseroo en Rochdale genoemd.

Kitseroo is bij dagvaarding van 6 mei 2013 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de voorzieningenrechter civiel in de rechtbank Amsterdam (hierna: de voorzieningenrechter) van 1 mei 2013, gewezen tussen haar als gedaagde en Rochdale als eiseres.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven;
- memorie van antwoord, met producties;
- akte uitlating producties;
- antwoordakte.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Kitseroo heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en de vordering van Rochdale alsnog zal afwijzen, met beslissing over de proceskosten.

Rochdale heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met beslissing over de proceskosten.

2. Feiten

De voorzieningenrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1 tot en met 2.6 de feiten opgesomd die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt.

3. Beoordeling

3.1 Rochdale heeft gesteld dat Kitseroo zonder recht of titel in de aan Rochdale toebehorende woning aan het Afrikanerplein 13-hs in Amsterdam verblijft, omdat de met haar aangegane bruikleenovereenkomst is opgezegd per 4 maart 2013. Zij vordert op die grond ontruiming en betaling van een contactuele boete. De voorzieningenrechter heeft de vordering tot ontruiming toegewezen op een termijn van drie weken na betekening van het vonnis, de boete gedeeltelijk toegewezen en Kitseroo in de kosten van het geding veroordeeld.

3.2 De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat niet aannemelijk is geworden dat de partijen bij het sluiten van de tussen hen en Alvast BV bestaande overeenkomsten de bedoeling hadden een huurovereenkomst te sluiten en dat Kitseroo daarop ook niet gerechtvaardigd heeft mogen vertrouwen. Voorts heeft de voorzieningenrechter gezien of de rechtsverhouding tussen partijen niettemin als huurovereenkomst moet worden aangemerkt en deze vraag ontkennend beantwoord op de grond dat de door Kitseroo voor bemiddeling aan Alvast BV betaalde maandelijkse vergoeding van € 115,= niet werd doorbetaald aan Rochdale, zodat niet is voldaan aan het vereiste van het voldoen van een tegenprestatie als bedoeld in artikel 7:201 BW door Kitseroo aan Rochdale voor het gebruik van de woning. Tegen dit oordeel richt zich grief I.

3.2.1 Bij de kwalificatie van de overeenkomst is niet bepalend wat voor soort overeenkomst partijen beoogden aan te gaan, maar hetgeen hun ten aanzien van hun wederzijdse rechten en verplichtingen voor ogen stond. Voor zover Kitseroo over dat laatste een andere mening is toegedaan faalt haar betoog. Dat neemt echter niet weg dat bij de kwalificatie de beschermende strekking van de huurwetgeving een rol speelt, zoals Kitseroo terecht heeft aangevoerd.

3.2.2 Kitseroo heeft voorts aangevoerd dat ten tijde van het aangaan van de bemiddelingsovereenkomst geen (nieuwe) bemiddeling door Alvast BV plaatsvond en zij die overeenkomst uitsluitend heeft ondertekend omdat Alvast BV te kennen gaf dat de bewoning anders ten einde zou komen. Kennelijk bedoelt Kitseroo hiermee te zeggen dat tegenover haar betaling aan Alvast BV geen andere prestatie stond dan het gebruik van de woning. Zij miskent daarmee echter dat zij, zolang de bruikleenovereenkomst voortduurde, de vruchten plukte van de (eerdere) bemiddeling. Doordat iedere maand dat de bruikleenovereenkomst voortduurde een bedrag werd

betaald, werd de hoogte van de vergoeding voor de bemiddeling afhankelijk van het resultaat ervan, hetgeen het hof niet onredelijk voorkomt. Voorts is de hoogte van het bedongen maandbedrag van, zoals Kitseroo stelt, per saldo € 95,= niet zodanig dat die kwalificatie als huur (voor een gerenoveerde benedenwoning van - zo blijkt uit de overgelegde plattegrond - ruim 60 m2 met tuin en schuur) aannemelijker maakt dan kwalificatie als bemiddelingsvergoeding, zeker wanneer in aanmerking wordt genomen dat uit de eigen stellingen van Kitseroo voortvloeit dat Alvast BV ook tijdens de looptijd van de bruikleenovereenkomst als trait d'union tussen Kitseroo en Rochdale optrad.

3.2.3 Het hof heeft niet de overtuiging bekomen dat in dit geval, zoals Kitseroo stelt, contractuele constructies zijn opgetuigd om onder de dwingende huurbescherming uit te komen. Rochdale had - op termijn - verkoopplannen met de woning, wilde die echter niet onnodig leeg laten staan, maar wilde ook niet gebonden zijn aan een huurovereenkomst en heeft daarom Alvast BV ingeschakeld om gebruikers van de woningen te zoeken en met hen namens haar bruikleenovereenkomsten om niet aan te gaan. Alvast BV, als winstbeogende onderneming, wilde voor het zoeken van die gebruikers en het opstellen van de contracten uiteraard wel beloond worden, welke beloning zij bij, onder anderen, Kitseroo heeft bedongen. Daarmee kan nog niet worden gezegd dat het in feite Alvast BV is geweest die aan Kitseroo het gebruik heeft verschafte of dat Rochdale betaling ontving van Alvast in de vorm van de door deze verrichte administratieve werkzaamheden.

3.2.4 Aan Kitseroo kan worden toegegeven dat de bruikleenovereenkomst onwenselijk lang heeft geduurd – al moet worden geconstateerd dat Kitseroo in feite slechts heeft geprofiteerd van die lange duur, wat dit argument een wat dubbelzinnig karakter geeft. Enkel tijdsverloop kan echter een bruikleenovereenkomst niet in een huurovereenkomst veranderen. Bovendien is in dit kort geding voldoende aannemelijk geworden dat die lange duur een gevolg is van een samenloop van omstandigheden en niet van een vooropgezette bedoeling aan de kant van Rochdale.

3.2.5 De conclusie uit al het voorgaande is dat grief I tevergeefs is voorgedragen.

3.3 Grief II strekt ten betoge dat Rochdale geen voldoende spoedeisend belang heeft bij de ontruiming om de toewijzing van de vordering tot ontruiming in kort geding te rechtvaardigen. Dit betoog moet worden verworpen. Hiervoor heeft het hof aanvaard dat Kitseroo op dit moment zonder recht of titel verblijft in de aan Rochdale toebehorende woning. Voorts is gebleken dat Rochdale serieuze (verkoop)plannen heeft met de woning. Daarmee is het spoedeisend belang gegeven.

3.4 Met grief III betoogt Kitseroo, voor zover na het voorgaande nog van belang, dat de voorzieningenrechter de boete geheel had moeten afwijzen omdat niet is voldaan aan het vereiste van onverwijlde spoed en het boetebeding voorts onredelijk bezwarend is, op grond waarvan Kitseroo het buitengerechtelijk heeft vernietigd. Subsidiar bepleit zij een nog verdere matiging van de boete.

3.4.1 Deze grief slaagt. Met betrekking tot een voorziening in kort geding, bestaande in veroordeling tot betaling van een geldsom, is terughoudendheid op zijn plaats. Dienaangaande moeten naar behoren feiten en omstandigheden worden aangewezen die meebrengen dat een zodanige voorziening uit hoofde van onverwijlde spoed geboden is (HR 14 april 2000, NJ 2000, 489). Dergelijke feiten en omstandigheden zijn niet aangevoerd. Als zodanig kan niet gelden het karakter van de boete als prikkel tot nakoming, omdat die nakoming met behulp van dit arrest kan worden afgedwongen en de prikkel in meer algemene zin blijft bestaan als de boete niet in kort geding, maar in een bodemprocedure wordt ingevorderd. Voorts hangt de vordering tot betaling van een boete niet zozeer samen met de vordering tot ontruiming dat de proceseconomie op zichzelf al voldoende grond oplevert de boetevordering in kort geding te beoordelen. Deze vordering zal derhalve worden afgewezen.

3.5 Grief IV is een veegrief zonder zelfstandige betekenis en behoeft om die reden geen afzonderlijke behandeling.

3.6 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat het bestreden vonnis zal worden vernietigd voor zover het betreft de (gedeeltelijke) toewijzing van boete en voor het overige zal worden bekrachtigd. Kitseroo is de overwegend in het ongelijk gestelde partij en zal worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep.

4. Beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep, voor zover daarbij de gevorderde boete tot een bedrag van € 1.000,= is toegewezen;

in zoverre opnieuw rechtdoende:

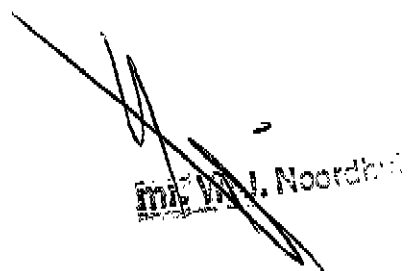
wijst de gevorderde boete af;

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep voor het overige;

veroordeelt Kitseroo in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van Rochdale begroot op € 683,= aan verschotten en € 894,= voor salaris;

verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C.W. Rang, C. Uriot en E.M. Polak en in het openbaar uitgesproken op 11 juni 2013.



mr. J. Noordhoff