

JHV 2017/13

Moratorium, Schending moratoriumvoorwaarden, Opzegging, Misbruik van bevoegdheid

GEGEVENS

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	21-03-2017
Publicatie	JHV 2017/13 (Sdu Jurisprudentie Huur en Verhuur), aflevering 3, 2017
Annotator	mr. E. de Bie
ECLI	ECLI:NL:GHDHA:2017:632
Zaaknummer	200.193.557-01
Overige publicaties	Rechtspraak.nl (ECLI:NL:GHDHA:2017:632)
Rechtsgebied	
Rechters	mr. Tan-de Sonnaville mr. Pinckaers mr. Dulek-Schemers
Partijen	STICHTING MAASDELTA GROEP (MDG), gevestigd te Spijkenisse, appellante, hierna te noemen: Maasdelta, advocaat: mr. R.W.F. Heijmeriks te Spijkenisse, tegen 1. [geïntimeerde 1], wonende te Rotterdam, 2. [geïntimeerde 2] wonende te Rotterdam, geïntimeerden, hierna te noemen: [geïntimeerden], advocaat: mr. P. Hoogenraad te Maassluis.
Regelgeving	FW - 287 lid b FW - 305 BW - 3:13

SAMENVATTING

Verhuurder heeft een ontruimingsvonnis verkregen, vanwege een huurachterstand van huurders. De rechtbank heeft besloten dat voor de duur van zes maanden de tenuitvoerlegging van het ontruimingsvonnis wordt geschorst, en de huurovereenkomst wordt verlengd (artikel 287 Fw – moratorium). Dit zolang de huur gedurende zes maanden op tijd wordt voldaan. De huur is telkens voldaan, maar gedurende twee maanden een paar dagen te laat vanwege miscommunicatie tussen huurders en de schuldhulpverlener.

Verhuurder heeft de ontruiming aangezegd. De voorzieningenrechter heeft de ontruiming geschorst onder de voorwaarden dat huurders de ter zake het moratorium gestelde voorwaarden onverkort nakomen. De verhuurder maakt volgens de voorzieningenrechter misbruik van recht als zij weigert huurders een korte termijn te gunnen om hun betalingsgedrag in overeenstemming te laten zijn met het moratorium. Aan huurders kan in redelijkheid geen verwijt van de te late betaling worden gemaakt.

Het hof verwijst naar artikel 305 lid 3 Fw, waaruit volgt dat indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan het moratorium niet automatisch vervalt, maar dat de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen waarbij hij een opzegtermijn in acht moet nemen. Door de niet tijdige betaling was de verhuurder niet automatisch bevoegd het ontruimingsvonnis alsnog ten uitvoer te leggen.

UITSPRAAK

Het geding

Bij exploit van 10 juni 2016 (met producties) is Maasdelta in hoger beroep gekomen van het vonnis dat de voorzieningenrechter in de rechtbank Rotterdam heeft gewezen tussen partijen en uitgesproken op 17 mei 2016 (schriftelijk afgegeven op 31 mei 2016). Daarbij heeft zij zes grieven tegen het vonnis ingediend. Bij tussenaarrest van 5 juli 2016 heeft het hof een comparitie van partijen bevolen. Deze heeft op 5 augustus 2016 plaatsgevonden. Hiervan is proces-verbaal opgemaakt. Op 4 oktober 2016 hebben [geïntimeerden] een memorie van antwoord (met producties) genomen. Daarna heeft Maasdelta een kopie van het procesdossier overgelegd en arrest gevraagd.

Beoordeling van het hoger beroep

1. Tussen partijen is het volgende niet in geschil.

1.1 Tussen [geïntimeerden] als huurders en Maasdelta als verhuurder is een huurovereenkomst gesloten ten aanzien van de woning aan de [adres] (hierna: de woning).

1.2 Op 11 december 2015 heeft de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam op vordering van Maasdelta de huurovereenkomst ontbonden en [geïntimeerden] veroordeeld achterstallige huur tot en met november 2015 te betalen alsmede om het gehuurde binnen zes weken na betekening van het vonnis te ontruimen en tot

aan de ontruiming € 559,- per maand te betalen.

1.3 Op 18 februari 2016 heeft de rechtbank Rotterdam, team insolventie, op een verzoekschrift ex artikel 284 Faillissementswet (Fw) bij (moratorium-)vonnis beslist dat voor de duur van zes maanden de tenuitvoerlegging van het vonnis van 11 december 2015 wordt geschorst en de huurovereenkomst wordt verlengd (het moratorium). Daarbij is bepaald dat deze voorziening slechts geldt zolang de lopende termijnen gedurende deze zes maanden tijdig worden voldaan.

1.4 Consulente Inkomensbeheer van Stroomopwaarts zijn [geïntimeerden] gaan begeleiden in het kader van een buitengerechtelijk schuldhulpverleningstraject. De verschuldigde betalingen aan Maasdelta zijn voor de maanden december 2015 tot maart 2016 voldaan.

1.5 De huur over de maanden april en mei 2016 is op 7 april respectievelijk 4 mei 2016 betaald en dus niet vóór de eerste van de maand. Stroomopwaarts heeft hierover op 13 mei 2016 aan Maasdelta geschreven dat de (reguliere) betalingen van de bijstandsuitkering aan [geïntimeerden] over maart en april in verband met een interne miscommunicatie later dan normaal werden gedaan (over maart op 5 april, over april op 3 mei) waardoor de huur niet eerder kon worden betaald en voorts dat de betalingen met ingang van mei weer op tijd kunnen zijn.

1.6 Maasdelta heeft, ter tenuitvoerlegging van het vonnis van 11 december 2015, op 9 mei 2016 de ontruiming van de woning aangezegd voor 18 mei 2016 om 10.00 uur.

2.1 [geïntimeerden] hebben in het onderhavige geding in conventie de schorsing van de tenuitvoerlegging van het vonnis van 11 december 2015 gevorderd wegens misbruik van bevoegdheid door Maasdelta. Daartoe hebben zij gesteld dat Maasdelta niet tot executie mocht overgaan mits [geïntimeerden] zich aan de voorwaarde van huurbetaling zou houden. [geïntimeerden] hebben de huur betaald, zij het een paar dagen te laat hetgeen niet aan [geïntimeerden] kan worden verweten. Het ontruimingsvonnis zag niet op overlast.

2.2 Maasdelta heeft gemotiveerd verweer gevoerd en in voorwaardelijke reconventie ontruiming van de woning binnen een week gevorderd wegens door [geïntimeerden] veroorzaakte overlast. Volgens Maasdelta is er al jaren overlast en is de situatie recent geëscaleerd door een ruzie van [geïntimeerden] met de burens.

2.3 Bij bestreden vonnis van 17 mei 2016 heeft de voorzieningenrechter de tenuitvoerlegging van het vonnis van 11 december 2015 geschorst onder de voorwaarde dat [geïntimeerden] de ter zake het moratorium gestelde voorwaarden onverkort nakomen. Volgens de voorzieningenrechter maakt Maasdelta in de gegeven situatie misbruik van recht als zij weigert om [geïntimeerden] een (korte) termijn te gunnen om haar betalingsgedrag in overeenstemming te laten zijn met het moratorium. De voorzieningenrechter acht daarbij van doorslaggevend belang dat aan [geïntimeerden] in redelijkheid geen verwijt ter zake de te late betaling kan worden gemaakt.

2.4 De vordering in reconventie heeft de voorzieningenrechter afgewezen, omdat het vereiste spoedeisend belang ontbreekt en omdat overlast in het vonnis van 11 december 2015 niet aan de ontbinding en ontruiming ten grondslag was gelegd. Bovendien kon de voorzieningenrechter niet vaststellen dat de situatie recent zodanig was geëscaleerd dat dat het treffen van een voorziening rechtvaardigde.

3.1 Hierna is in dit geding op grond van hetgeen partijen op de zitting van 5 augustus 2016 naar voren hebben gebracht en hetgeen [geïntimeerden] bij memorie van antwoord hebben aangevoerd, genoegzaam komen vast te staan, dat het schuldsaneringstraject voor [geïntimeerden] begin augustus 2016 is beëindigd en dat [geïntimeerden] de woning op 15 augustus 2016 hebben verlaten.

3.2 Gelet hierop heeft Maasdelta geen belang meer bij executie van het ontruimingsvonnis of een vordering tot ontruiming.

4.1 In verband met de mededeling ter zitting van Maasdelta dat zij een principiële uitspraak wil om te weten wat de gevolgen zijn van het niet voldoen aan het moratorium en in verband met de vraag welke partij de proceskosten moet dragen, overweegt het hof het volgende.

4.2 Er zijn geen grieven gericht tegen de overwegingen van de voorzieningenrechter in reconventie. De gestelde overlast en escalatie blijven daarom in dit geding in hoger beroep verder buiten beschouwing.

4.3 In de toelichting op de eerste grief betoogt Maasdelta, kort gezegd, dat door de wanbetaling het moratorium zijn gelding heeft verloren, omdat aan de voorwaarde waaronder het moratorium werd verleend, niet is voldaan. Het gevolg hiervan is dat het ontruimingsvonnis van 11 december 2015 simpelweg ten uitvoer kan worden gelegd. Hierbij past niet dat de voorzieningenrechter aan [geïntimeerden] opnieuw een termijn geeft om aan hun verplichtingen te voldoen, omdat de voorzieningenrechter zo het moratorium doet herleven, aldus nog steeds Maasdelta. De overige grieven betreffen klachten over het oordeel van de voorzieningenrechter dat executie van het ontruimingsvonnis misbruik van recht oplevert.

4.4 De voorlopige voorziening van artikel 287b Faillissementswet heeft de strekking om de schuldenaar een adempauze te verschaffen van maximaal zes maanden (moratorium) om het minnelijk traject voort te zetten en zonder dreiging van een uithuiszetting een minnelijke regeling met zijn schuldeisers te bereiken of af te ronden. Daarnaast is deze periode bedoeld om de schuldenaar de gelegenheid te geven zijn goede trouw gefundeerd te laten blijken. Dit moratorium heeft een voorwaardelijk karakter en geldt dus slechts indien en zolang de schuldenaar aan de lopende verplichtingen uit de rechtsverhouding waar het moratorium betrekking op heeft, voldoet.

Anders dan Maasdelta echter betoogt, verliest het moratorium niet automatisch zijn gelding wanneer aan de gestelde voorwaarde niet wordt voldaan. Uit artikel 287b lid 4 Fw volgt dat het moratorium strekt tot het van toepassing verklaren van (onder andere) artikel 305 Fw. Artikel 305 lid 2 Fw bepaalt dat de tenuitvoerlegging van een ontruimingsvonnis wordt opgeschort onder de voorwaarde dat de lopende huur tijdig wordt voldaan. Uit artikel 305 lid 3 Fw volgt dat indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan het moratorium niet automatisch vervalt maar dat de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen waarbij hij een opzegtermijn in acht moet nemen. Wanneer de huurder niet met de opzegging instemt, dient de gang naar de rechter te volgen. De eerste grief wordt verworpen.

4.5 Vóór de onderhavige zaak betekent dit dat Maasdelta door de niet-tijdige huurbetaling niet automatisch bevoegd is geworden het ontruimingsvonnis waarvan de tenuitvoerlegging door het moratorium was geschorst, alsnog ten uitvoer te leggen. Reeds hierom had Maasdelta bij gebreke van opzegging niet tot executie van het vonnis mogen overgaan. Dit betekent dat het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd, zij het op andere gronden. Bij bespreking van de overige grieven is geen belang.

4.6. Maasdelta zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep.

Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het tussen partijen gewezen vonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank Rotterdam van 17 mei 2016;

- veroordeelt Maasdelta in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van [geïntimeerden] tot op heden begroot op € 314,- aan verschotten en € 1.788,- aan salaris van de advocaat;

- verklaart dit arrest ten aanzien van de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

NOOT

Deze zaak betreft een hoger beroep in kort geding aangaande de tenuitvoerlegging van een ontruimingsvonnis. De rechtbank oordeelde dat de verhuurder misbruik van recht maakte door de huurder geen korte termijn te gunnen om zijn betalingsgedrag op orde te krijgen. Het hof oordeelde, onder verwijzing naar artikel 305 lid 3 Fw, dat als de huurder niet aan de voorwaarden voor het moratorium voldoet, het moratorium niet automatisch vervalt, maar dat dan kan worden opgezegd.

Artikel 305 lid 3 Fw luidt:

‘De verhuurder is bevoegd de huur tussentijds te beëindigen indien de schuldenaar jegens de verhuurder een verplichting die ontstaat na de uitspraak tot de toepassing van schuldsaneringsregeling niet nakomt, mits de opzegging geschiedt tegen een tijdstip, waarop dergelijke overeenkomsten naar plaatselijk gebruik eindigen (...).’

Dat had de verhuurder dus in de onderhavige zaak moeten doen: de huurovereenkomst opzeggen. De vraag is of het dan anders zou zijn gelopen. De rechtbank vindt dat de verhuurder misbruik van bevoegdheid heeft gemaakt door de huurder geen kans te geven zijn betalingsgedrag op orde te krijgen. Het hof verwijst echter enkel naar artikel 305 lid 3 Fw. Als de verhuurder die weg zou hebben behandeld, had hij dan een betere kans gehad van de huurder verlost te raken?

In dit verband is interessant een recente uitspraak van het Hof Amsterdam van 17 januari 2017 (ECLI:NL:GHAMS:2017:151, noot in «JHV» 2017/1), waar ook sprake was van een huurder die tijdens het moratorium een huurachterstand had laten ontstaan. De verhuurder had toen opgezegd ex artikel 305 lid 3 Fw. De kantonrechter in die zaak wees de vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst af. Hij overwoog dat aan een opzegging op grond van artikel 305 Fw dezelfde afweging ten grondslag moet liggen als aan ontbinding op grond van wanprestatie en opzegging op grond van slecht huurderschap. In hoger beroep heeft het hof daar korte metten mee gemaakt, door te overwegen dat noch uit de wetsgeschiedenis van de Faillissementswet, noch uit de tekst van de wet afgeleid kan worden dat er ruimte is voor een analoge toepassing van de regeling bij opzegging op grond van slecht huurderschap. Indien vaststaat dat de huurder opnieuw een huurachterstand heeft laten ontstaan tijdens de schuldsanering heeft de verhuurder het recht om de overeenkomst op te zeggen. In die zaak was de huurschuld op het moment van dagvaarden tweeënhalve maand. Beëindiging van de huurovereenkomst was gerechtvaardigd. Er was in die zaak geen sprake van misbruik van bevoegdheid.

Van belang is dat bij opzegging ingevolge artikel 305 lid 3 Fw geen plaats is voor een belangenafweging als aan de vereisten van artikel 305 lid 3 Fw is voldaan, mag worden opgezegd, tenzij sprake is van misbruik van bevoegdheid (artikel 3:13 BW). In het onderhavige geval was de achterstand op het moment van dagvaarden nihil. Er was enkel sprake van twee keer een paar dagen te late betaling. Ik kan mij voorstellen dat in dat geval beëindiging niet zou worden toegewezen, wegens strijd met misbruik van bevoegdheid.

mr. E. de Bie