

Rechtsgeldige beëindiging van het Huurcontract tussen V.N.I. en Xenon Webstore B.V. c.q. de heren Hofs

Mijn gemachtigde mr. G.M. Kerpestein heeft in de Memorie van Antwoord, waaraan het Hof in zijn hele tussen-Arrest vrijwel geen enkele aandacht heeft besteed, onder de punten 36. en 82. reeds uitdrukkelijk gesteld, dat de huurovereenkomst op 25 februari 2004 rechtsgeldig is beëindigd. In mijn Conclusie van Dupliek d.d. 28 maart 2006 heb ik reeds vermeld, dat de huurovereenkomst per 10 maart 2004 is beëindigd door opzegging van curator mr. Haafkes.

Hierbij een uitvoerig verslag, waaruit blijkt, dat het huurcontract tussen V.N.I. en Xenon Webstore of tussen V.N.I. en B.Th.Hofs en R.T.B.Hofs per 25 februari 2004 inderdaad rechtsgeldig is beëindigd en dat er na deze datum in elk geval geen huurpenningen meer zijn verschuldigd aan V.N.I.

In de DAGVAARDING d.d. 23-12-2003 stelt mr. De Wilde namens haar cliënte V.N.I. :

Onder punt 34 van de Feiten:

Schadevergoeding:

V.N.I. vordert in deze procedure ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanprestatie. V.N.I. mocht er bij het sluiten van de overeenkomst vanuit gaan dat de huurovereenkomst voor tenminste vijf jaren zou worden volgemaakt. Nu de huurovereenkomst wordt ontbonden op grond van wanprestatie van Xenon Computers is V.N.I. gerechtigd om schadevergoeding te vragen voor het feit dat het pand aan de Neptunusstraat 23-25 te Enschede leeg staat. In de huidige economische tijden en de grote leegstand met betrekking tot kantoorruimte zal dit tot gevolg hebben dat hoogstwaarschijnlijk het pand gedurende het restant van de huurperiode zal leegstaan. V.N.I. vordert derhalve dat Xenon Computers wordt verplicht de huurpenningen per maand door te betalen als schadevergoeding tot het moment dat V.N.I. een nieuwe huurder voor het pand heeft gevonden.

Onder MITSDIEN in deze dagvaarding staat o.a.

2. tot betaling van de nog openvallende huurtermijnen ingaande per 1 januari 2004 tot en met de dag waarop de huurovereenkomst rechtsgeldig tussen partijen zal zijn beëindigd

5. tot betaling van de openvallende huurtermijnen na ontruiming **tot en met maart 2007** als **schadevergoeding** voor het feit dat de huurovereenkomst anders zou doorlopen

*Commentaar: waarom zou het woord **anders** hier staan? Afgezien van alle bewijsvoering is het met dit woord toch compleet duidelijk, dat er vanaf de ontruimingsdatum (23-02-2004) geen huurpenningen meer verschuldigd zijn, ook al is de rechtsgeldige beëindiging eerst per 10-03-2004 een feit door de opzegging van de curator.*

*Verder is het zo, dat de gemachtigde van V.N.I. in zijn conclusie van repliek d.d. 31-01-2006 t.o.v. R.T.B.Hofs (dus de andere vennoot van de voormalige Vof Xenon Computers) de rechter verzoekt deze vennoot te veroordelen tot **schadevergoeding ten bedrage van de maandelijkse huurtermijnen vanaf datum van ontruiming t/m 15-03-2007(dit is de duur van het oorspronkelijke huurcontract), omdat (wederom) anders het huurcontract zou doorlopen.***

6. vast te stellen dat de huurovereenkomst per de ontruimingsdatum, althans vanaf een door de rechtbank Almelo te bepalen datum, zal worden ontbonden.

Deze dagvaarding is de aanzet tot de bodemprocedure, die nadien gevoerd zal worden en die in de praktijk heel lang kan duren, zeker omdat partijen, zoals ook nu al aan de hand is, steeds termijnen kunnen opschorten.

IN KORT GEDING GEDAGVAARD d.d. 08-01-2004

Hier staat onder punt 34 van de Feiten:

Spoeisendheid (met de volgende tekst):

Uit het vorenstaande blijkt, dat V.N.I. recht en spoedeisend belang heeft bij de hierna te formuleren vorderingen. De spoedeisendheid blijkt o.m. uit het feit, dat de vordering uit hoofde van de te betalen huurpenningen en meerwerknota's niet langer mag oplopen. V.N.I. heeft het geld dringend nodig om de eigen financiële situatie gezond te houden. I.v.m. het faillissement van Xenon Webstore B.V. en een mogelijk dreigend faillissement van Xenon Computers Vof en de vennoten heeft V.N.I. er belang bij, dat op korte termijn het gehuurde kan worden ontruimd, zodat verdere schade kan worden voorkomen.

V.N.I. kan dan een nieuwe huurder (die wel huur betaalt) het pand laten betrekken.

(N.B. Hetgeen geschreven wordt in punt 34 van de **DAGVAARDING d.d. 23-12-2003** en in punt 5 onder de kop MITSDIEN van deze Dagvaarding wijkt totaal af van hetgeen geschreven wordt onder **Spoeisend** onder punt 34 van IN KORT GEDING GEDAGVAARD d.d. 08-01-04 !)

Uit het door V.N.I. gemelde onder het kopje Spoeisendheid blijkt zonneklaar, dat V.N.I. zelf ook van mening is, dat er na de ontruiming geen huurbetalingen meer gevorderd kunnen worden, immers zij stelt, dat de vordering uit hoofde van te betalen huurpenningen niet verder mag oplopen en tevens stelt zij, dat zij na ontruiming een nieuwe huurder (**die wel huur betaalt**) het pand kan laten betrekken.

Onder MITSDIEN staat weer o.a. het punt:

2. tot betaling van de nog openvallende huurtermijnen ingaande per 1 januari 2004 tot en met de dag waarop de huurovereenkomst rechtsgeldig tussen partijen zal zijn beëindigd

Punt 5 en 6, die wel in de DAGVAARDING d.d. 23-12-03 zijn vermeld, worden hier **niet** genoemd.

Dit is correct, n.l. de reden voor V.N.I. om een KORTGEDING aan te spannen werd dus onder punt 34 gemotiveerd (zie bovenstaand)

De reden dat punt 5 is weggelaten is, dat er in dit KORTGEDING geen **schadevergoeding** kon worden gevraagd op de manier die V.N.I. in gedachten heeft. (**dus doorbetaling van de maandelijkse huur tot en met maart 2007 als schadevergoeding voor het feit dat de huurovereenkomst anders zou doorlopen**)

Dit punt komt eerst in de bodemprocedure aan de orde.

De reden dat punt 6 is weggelaten is dat, wanneer i.v.m. het spoedeisende belang van V.N.I. de rechter het pand zou laten ontruimen met de ontruimingsdatum de huurovereenkomst feitelijk zou zijn beëindigd, wanneer alle handelingen met betrekking tot de oplevering van het pand volgens de Algemene Bepalingen van de Huurovereenkomst rechtsgeldig zouden zijn verricht.

Volgens mij moet de zaak thans al geheel duidelijk zijn.

Echter wil ik niet nalaten als aanvulling ook nog het een en ander uit de tekst van het vonnis in Kort Geding van de Rechtbank Almelo te citeren:

De beoordeling

Eerst volgt dan een stuk met uitleg over de partijen bij de huurovereenkomst

Vervolgens: **gevorderde ontruiming**

Vervolgens: **geldvordering van VNI uit hoofde van achterstallige huur**

Vervolgens: **geldvordering van VNI uit hoofde van meerwerknota's**

Nogmaals: **er worden dus pertinent geen toekomstige huurpenningen na ontruiming gevraagd noch toegewezen.**

Onder punt II van de **beslissing** wordt met de datum van rechtsgeldige beëindiging uiteraard de datum van 10 maart 2004 (opzegging curator Xenon Webstore B.V.) bedoeld of eventueel later, wanneer de curator, de verhuurder en de huurder dit overeenkomen. Toen de ontruiming reeds op 25 februari 2004 een feit was en de sleutels waren ingeleverd waren er na die datum uiteraard geen huurbetalingsverplichtingen meer. Zie daartoe het onderstaande artikel uit het BW 7 over gebruik.

Artikel 201

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, **een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken** en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Deze tekst onder punt II is vrijwel gelijklopend aan de teksten onder 2 in de beide Dagvaardingen en luidt ook:

“tot betaling (voldoening) van de nog opvallende huurtermijnen ingaande per 1 januari 2004 tot en met de dag waarop de huurovereenkomst rechtsgeldig tussen partijen zal zijn beëindigd”

Zie ook onder IV van de **beslissing**, waar staat:

*“Veroordeelt gedaagden sub 2,3 en 4 (2 en 3 zijn de heren Hofs) om het gehuurde aan de Neptunusstraat 23-25 te Enschede, met al de hinnen en al het hunne, voor zover het laatste niet het eigendom van eiseres is, binnen zeven dagen na betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en **door afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van V.N.I. te stellen, etc..**”*

Opmerking: aan het verzoek van V.N.I. onder punt 34 van de kortgedingdagvaarding is dus geheel voldaan, ook in de uitspraak in hoger beroep d.d. 06-07-2004.

In de dagvaardingen d.d. 23-12-2003 betreffende de bodemprocedure en de dagvaarding d.d. 08-01-2004 betreffende het Kort Geding kan men al het hierboven gestelde op juistheid verifiëren.

Ten overvloede wijs ik nog op de volgende stelling van de rechters in het Arrest van het GERECHTSHOF te Arnhem d.d. 6 juli 2004:

5. De beoordeling in Hoger Beroep

5.4 Met het tweede deel van grief IV betoogt Xenon, zo begrijpt het hof, dat ook als Xenon B.V. formeel niet als huurster kan worden aangemerkt, een afweging van haar belangen en die van V.N.I. meebrengt dat zij niet tot ontruiming van het gehuurde kan worden verplicht. Xenon stelt echter tevens dat Xenon B.V. heeft aangegeven het gehuurde voor of uiterlijk bij het einde van de opzegtermijn van de curator te zullen ontruimen. **Nu vaststaat dat de curator de huurovereenkomst per 10 maart 2004 heeft opgezegd** is het onderhavige onderdeel dus niet meer van belang en kan dus onbesproken blijven.

Uitleg: de appellanten c.q.(proces) partijen in de bovengenoemde hoger beroep procedure zijn:

- 1) Xenon Computers Vof
- 2) R.T.B.Hofs
- 3) B.Th.Hofs
- 4) Xenon B.V.

Onder 5 De beoordeling in hoger beroep stellen de rechters, dat Xenon Computers Vof per 01-07-2002 is ontbonden en dat zij dus niet meer als (proces) partij kan optreden en daarom in haar vordering niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Dan blijven dus over de partijen 2), 3) en 4), waaronder (let wel !) **geen Xenon Webstore B.V.** Toch stellen de rechters dus, **dat de curator de huurovereenkomst per 10 maart 2004 heeft opgezegd.**

Het Hof hecht er terecht geen enkel belang aan dat dit door de curator van **Xenon Webstore B.V.** is gedaan.

Het gaat, zoals de rechters terecht stellen, om de opzegging van de huur van het **bedrijfspannd**. Wanneer de opzegging door de curator van Xenon Webstore niet relevant was geweest, hadden de rechters dit natuurlijk aangegeven en het betreffende onderdeel onder grief IV gewoon behandeld!

Verder wil ik graag wijzen op de volgende wetsartikelen:

Artikel 7:224 BW en Artikel 7:225 BW

regelen de gang van zaken bij de oplevering op het moment dat de huurovereenkomst tot een einde komt.

Artikel 7:224 lid 1 BW

Het voorschrift van dit artikel is niet verrassend: de huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking te stellen van de verhuurder.

Commentaar: de oplevering is door de huurder conform Artikel 7:224 en Artikel 7:225 BW gedaan. Zie onderstaand de bewijsvoering dienaangaande, als volgt:

In DE ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST HUURRUIMTE staat onder:

Einde huurovereenkomst of gebruik

5.1 Behoudens eventuele wettelijke rechten is huurder verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde ten genoegen van de verhuurder in de oorspronkelijke staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in 1.2 en bij gebreke daarvan in goede staat, geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren en alle sleutels, keycards aan de verhuurder te overhandigen. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen.

5.2 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder het gebruik **tijdig of ontijdig** heeft beëindigd zonder de sleutels aan de verhuurder te hebben afgegeven, **de huur als geëindigd te beschouwen**.

Commentaar: zelfs bij het niet inleveren van de sleutels wordt de huurovereenkomst als beëindigd beschouwd.

5.4 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst, dient het gehuurde gezamenlijk door partijen te worden geïnspecteerd.

Etc.

Feitelijk zijn de oplevering en inspectie bij het einde van de huurovereenkomst geheel volgens bovengenoemde artikelen geschied.

In een fax d.d. 10-02-2004 schrijft mr. De Wilde van Hoge van den Broek namens V.N.I. aan mr. Van Susante van Hekkelman, de gemachtigde van Xenon: **(bijlage 1)**.

“Ik verzoek u aan uw cliënten mede te delen, dat het voorkeur verdient, dat het pand zo spoedig mogelijk wordt ontruimd. Ik verzoek uw cliënten een afspraak te maken voor de sleuteloverdracht met de heren Silderhuis (de bestuurders van V.N.I.)

*Daarnaast sommeer ik uw cliënten om het gehuurde op te leveren, zoals is afgesproken in de huurovereenkomst. Ik wijs u erop dat op grond van **art. 5.1** van de Algemene Bepalingen het gehuurde conform de omschrijving van het gehuurde die bij de huurovereenkomst is vastgelegd dient te worden opgeleverd”*

In een fax d.d. 19-02-2004 schrijft mr. De Wilde weer, na tegengas van mr. Van Susante betreffende de aard van oplevering: **(bijlage 2)**.

“Mijn cliënte houdt vast aan de eis, dat het gehuurde conform de omschrijving van het gehuurde die bij de huurovereenkomst is vastgesteld dient te worden opgeleverd. Indien het pand maandag a.s. niet conform de huurovereenkomst is opgeleverd is Xenon de dwangsom, die staat vermeld in het vonnis van de rechtbank Almelo van 30-01-2004, verschuldigd”

Verder schrijft mr. De Wilde, dat haar cliënt het pand zo snel mogelijk in de markt wil aanbieden, maar om de verhuurbaarheid te bevorderen moet Xenon nog de volgende zaken afbreken:

- gemetselde wanden ten behoeve van een showroom
- een sier granieten vloer
- scheidingswanden en kantoorwanden, die in de benedenverdieping zijn aangebracht

Vervolgens wordt er in deze brief aan mr. Van Susante verzocht aan zijn cliënten door te geven, dat er een afspraak moet worden gemaakt met de heer P. Silderhuis van V.N.I. teneinde gezamenlijk het pand te inspecteren, waarbij een staat van oplevering zal worden opgemaakt met daarbij behorende foto's om te kunnen vaststellen of het gehuurde correct conform de huurovereenkomst is opgeleverd. Verder wordt er wederom met een dwangsom bedreigd.

Hierbij als **bijlage 3** Het Proces Verbaal van Inventarisatie d.d. 25 februari 2004.

Met deze handelingen is het huurcontract dus rechtsgeldig beëindigd.

Dat V.N.I. er zelf ook steeds vanuit is gegaan, dat de huurbetalingsverplichtingen na deze rechtsgeldige beëindiging ophielden, blijkt uit het feit, dat zij tot de datum van haar Memorie van Griefen d.d. 24 juli 2007 de mening was toegedaan, dat zij recht had op achterstallige huurpenningen, betaling van een meerkwerknota en schadevergoeding vanwege de vroegtijdige ontbinding van de huurovereenkomst, waarbij zijzelf refereert aan haar eerdere stellingen en standpunten in eerste aanleg (bedoeld wordt de dagvaarding d.d. 23 december 2003). Dit kan het Hof nalezen onder punt 43 van de genoemde MvG.

In de laatste zin van dit punt stelt V.N.I. echter plotseling:

“Inmiddels is de huurovereenkomst van rechtswege geëindigd per 14 maart 2007, waardoor de vordering tot vervangende schadevergoeding die in eerste aanleg werd ingesteld thans wijzigt in een vordering tot betaling van huurpenningen”

Resumerend

1) De huurovereenkomst voor het bedrijfspand is door curator mr. Haafkes reeds opgezegd d.d. 10 december 2003, hetgeen is bevestigd door het Hof te Arnhem in zijn Arrest d.d. 6 juli 2004.

2) De huurovereenkomst is op 25 februari 2004 rechtsgeldig beëindigd zoals overvloedig bewezen.

3) Volgens art. 7.1 van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte, die hier van toepassing zijn, heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Volgens V.N.I. was ik in gebreke door de door mij verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen te voldoen en bovendien is het bedrijf op 4 december 2003 in staat van faillissement verklaard, waarna op 10 december 2003 de huur voor het bedrijfspand van V.N.I. door curator mr. Haafkes is opgezegd. Tenslotte heb ik mijn bedrijf in het gehuurde op 25 februari 2004 moeten staken door het ontruimingsvonnis van de voorzieningenrechter d.d. 30 januari 2004.

4) Wanneer het Hof toch mocht besluiten, dat ik de huurder van het pand van V.N.I. ben geweest, dit ondanks alle bewijsvoering, dat Xenon Webstore B.V. de huurster was, dan dient alsnog een inhoudelijke beoordeling van de overige discussiepunten tussen partijen die in deze procedure zijn gesteld plaats te vinden om een eventuele door mij te betalen schadevergoeding vast te stellen.

Deze discussiepunten betreffen zwaarwegende zaken, zoals:

- een al dan niet functionerende airco-installatie
- de garantieperiode betreffende deze door de huurder (deels) betaalde en door V.N.I. geleverde airco-installatie
- het al dan niet verrichten van tuinonderhoud door V.N.I.
- de bepaling voor welk bedrag de huur mocht worden opgeschort. Zowel de voorzieningenrechter als het Hof hebben reeds in een vonnis d.d. 30 januari 2004 c.q. arrest d.d. 6 juli 2004 aangegeven, dat opschorting van huurpenningen wel was toegestaan

- een groot bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking door V.N.I. vanwege het na ontruiming behouden van verbeteringen aan het pand zoals technische installaties, vloerbedekkingen, etc.
- de door V.N.I. onrechtmatig afgedwongen afbraak van door de huurder, met toestemming van de verhuurder, aangebrachte verbeteringen aan het pand
- het onrechtmatig afbreken van huurbesprekingen tussen V.N.I. en Xenon B.V., waarbij Xenon B.V. er van uit mocht gaan, dat er een nieuw huurcontract tot stand zou komen

5) Ook V.N.I. is van mening, dat al deze punten nog inhoudelijk moeten worden beoordeeld, zie daartoe hetgeen zij geschreven heeft onder punt 43 van haar Memorie van Grieven d.d. 24 april 2007.

6) De eisenwijziging van V.N.I. betreffende betaling van achterstallige huur, een meerwerknota en schadevergoeding voor het vroegtijdig ontbinden van de huurovereenkomst in een vordering tot betaling van huurpenningen is onmogelijk en bovendien uitdrukkelijk door mij bestreden in de Memorie van Antwoord d.d. 4 september 2007 onder de punten 82, 83 en 84.

7) Onbegrijpelijk en onterecht heeft het Hof betreffende deze eisenwijziging van V.N.I. onder punt 5.14 van zijn tussen-Arrest d.d. 10 juni 2008 gezegd, dat ik hiertegen geen bezwaar heb gemaakt.

Tenslotte stel ik hier als zeer belangrijk punt, dat inmiddels door uitgebreid nader onderzoek is gebleken, dat Xenon Computers V.o.f. reeds per 31 december 2000 heeft opgehouden te bestaan en dus nooit partner van V.N.I. in de huurovereenkomst had kunnen zijn.

Nieuwe stukken ten bewijze hiervan zijn voorafgaande aan deze comparitie bij uw Hof en V.N.I. ingediend. In mijn Memorie van Antwoord heb ik daar onder punt 28. reeds naar verwezen, maar deze stelling toen niet voldoende onderbouwd.

Opgemaakt door R.T.B. Hofs te Hengelo november 2008