

Kantongerecht in het Eerste Kanton A.R. no. 20-0661

In een huur/verhuurrelatie zijn de hoofdverplichtingen tussen partijen, enerzijds het verschaffen van het huurgenot en anderzijds het voldoen van de huurpenningen. Opschorten van het betalen van de huurpenningen terwijl het huurgenot wordt genoten, levert geen geslaagd beroep op ENAC. Voor een geslaagd beroep op overmacht is volgens art. 1265 jo. 1266 BW dat het niet uitvoeren van de overeenkomst voorkomt uit een vreemde oorzaak die niet kan worden toegerekend aan de schuldenaar c.s. Om een beroep op overmacht te rechtvaardigen moet de belemmering, de prestatie zelf betreffen. Van overmacht wordt niet gesproken indien door een later ingetreden verandering van omstandigheden het aanvankelijk bestaande evenwicht tussen de wederzijdse prestaties wordt verbroken. Verminderde omzet (vanwege CV-19 maatregelen) behoort tot de risicosfeer van de schuldenaar c.s. en kan hen niet ontslaan van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het beroep op overmacht slaagt dan ook niet.

Kantongerecht in het Eerste Kanton

AR. no. 20-0661

12 juli 2022

Vonnis in de zaak van

B., M. N.,
wonende te 's-Gravenhage in Nederland,

eiser in conventie tevens gedaagde in reconventie,
gemachtigde: mr. S.W. Amirkhan, advocaat,

tegen

C., M.A.K., & C., F. F.,
beiden wonende te Paramaribo,
gedaagden in conventie tevens eisers in reconventie,
gemachtigde: mr. V.S. Balradj, advocaat.

Partijen worden hierna achtereenvolgens aangeduid met B. en C. c.s.

1. Het verloop van het proces

1.1 Dit blijkt uit de volgende processtukken en/of -handelingen:

- het inleidend verzoekschrift dat met producties op 18 februari 2020 op de Griffie der Kantongerechten is ingediend;
- de mondelinge conclusie van eis;
- de conclusie van antwoord in conventie en van eis in reconventie en uitlating producties, met producties;
- de conclusies van repliek in conventie en van antwoord in reconventie en uitlating producties, met producties;
- de conclusies van dupliek in conventie en van repliek in reconventie en uitlating producties, met een productie;
- het schrijven van de gemachtigde van C. c.s., inhoudende het verzoek tot het gelasten van een comparitie van partijen;

- de mondelinge rolbeschikking d.d. 21 juni 2021 gegeven waarbij een comparitie van partijen is gelast;
- de op 11 augustus 2021 gehouden comparitie van partijen en het daarvan opgemaakte proces-verbaal;
- de conclusie tot uitlating na gehouden comparitie van partijen, met producties van de zijde van C. c.s.;
- de conclusie tot uitlating na gehouden comparitie van partijen van de zijde van B.

1.2 De uitspraak van het vonnis is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1 Op 29 mei 2019 zijn partijen een huurovereenkomst (hierna: de overeenkomst) aangegaan, waarbij B. aan C. c.s. voor de periode van drie jaren heeft verhuurd het linker gedeelte van het winkelpand, gelegen aan de Keizerstraat nummer 68-70 te Paramaribo (hierna: het winkelpand).

2.2 Per schrijven van de advocaat van B. van 27 november 2019, dat per exploit van de deurwaarder C.N. Sitaram van 3 december 2019, no. 534, aan Faraisha Faziagatoen C. in persoon is betekend, is de overeenkomst opgezegd en zijn C. c.s. onder meer gesommeerd om het winkelpand ultimo december 2019 te ontruimen.

2.3 Het winkelpand is door C. c.s. op 25 januari 2021 ontruimd.

2.4 Blijkens akte van ontvangst van sleutels van 8 februari 2021, heeft de heer Armand Dhauri verklaart dat hij uit handen van de gemachtigde van C. c.s. heeft ontvangen: (1) een set sleutels van het in totaal 16 x originele sleutels, 3 naamplaatjes en een elektronisch sleutel, (2) een set sleutels van 10 x reservesleutels, geen naamplaatjes en een

elektronisch sleutel en (3) een origineel proces-verbaal van opname met 45 A4 vellen met daarop 2 foto's en 1 A4 met daarop 1 foto waarop alles is vastgelegd ten aanzien van de staat en wijze waarop het pand aan de Keizerstraat 68/70 door C. c.s. is achtergelaten d.d. 25 januari 2021.

3. De vorderingen, de grondslagen daarvan en de verweren daarop

In conventie

3.1 B. vordert, zakelijk weergegeven, om bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- A de overeenkomst te ontbinden;
- B C. c.s. te veroordelen om het winkelpand te ontruimen;
- C hem te machtigen om de ontruiming zelf uit te voeren indien C. c.s. hiermede in gebreke blijven;
- D C. c.s. te veroordelen om aan hem tegen kwijting te betalen het bedrag van US\$ 18.000,- vermeerderd met de wettelijk rente;
- E voorts tot betaling van US\$ 3.250,- per maand, ingaande 1 maart 2020 totdat het gehuurde door C. c.s. volledig zal zijn ontruimd;
- F C. c.s. te veroordelen om bij wege van voorschot aan hem te betalen SRD 12.500,-, zijnde de advocaatkosten en SRD 354,-, zijnde de deurwaarderskosten.

3.2 Daartoe stelt hij dat C. c.s. de huurpenningen vanaf september 2019 gebrekkig hebben voldaan. Over het jaar 2019 en 2020 is er een huurachterstand van US\$ 18.000,-. Hierdoor maken C. c.s. zich jegens hem schuldig aan wanprestatie en lijdt hij schade bestaande uit voormelde huurachterstand en SRD 12.500,- aan advocaatkosten. Ondanks daartoe aangemaand, weigert C. het winkelpand te ontruimen.

In reconventie 3.3 C. c.s. vorderen, na wijziging van eis, zakelijk weergegeven, om bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

- I de overeenkomst primair te vernietigen dan wel subsidiair te ontbinden;
- II B. te veroordelen tot terugbetaling van de reeds ontvangen huurgelden van april 2019 t/m september 2019, zijnde US\$ 18.750,-;
- III primair het benoemen van een rekenkundige voor het vaststellen van hu schade en B. te veroordelen in de door hen geleden en nog te lijden schade nader op te maken bij staat, dan wel subsidiair B. te veroordelen in een door de kantonrechter vast te stellen bedrag aan schadevergoeding;
- IV matiging van de vordering van B. en te verrekenen met hun vordering;
- V B. te veroordelen in de proceskosten van het geding alsmede honorarium van de advocaat.

3.4 C. c.s. stellen daartoe dat zij bij het aangaan van de overeenkomst hebben gedwaald, omdat aan het winkelpand ernstige verborgen gebreken kleefden. Zowel uit de muren als het dak van het winkelpand kwam er water en alle vloertegels begonnen te breken. Hierdoor hebben zij in het winkelpand behoorlijk moeten investeringen en lijden zij schade bestaande uit de gepleegde renovatiekosten en waterschade die hun goederen hebben geleden.

In conventie en in reconventie

3.5 Partijen voeren verweer. Op de stellingen van partijen, voor zover van belang, zal nader worden ingegaan.

4. De beoordeling in conventie en in reconventie

In conventie

De ontbinding van de overeenkomst en de ontruiming

4.1 De kantonrechter merkt dat partijen zowel in conventie als in reconventie vorderen om de overeenkomst te ontbinden, weshalve zulks toegewezen zal worden. Nu vaststaat dat het winkelpand op 25 januari 2021 door C. c.s. reeds is ontruimd, heeft B. geen belang meer bij het door hem onder B en C van het petitum gevorderde en zal hij daarin niet-ontvankelijk worden verklaard.

Dwaling van de zijde van C. c.s.

4.2 Over het betoog van C. c.s. dat zij bij het aangaan van de overeenkomst hebben gedwaald, omdat het winkelpand – naar later bleek – ernstige tekortkomingen had, wordt als volgt overwogen. Ter beoordeling hiervan is cruciaal de vraag of B. voor het aangaan van de overeenkomst C. c.s. had dienen te informeren over de door C. c.s. gestelde tekortkomingen (wateroverlast en losrakende vloertegels) aan het winkelpand. B. stelt bij conclusie van repliek onweersproken dat C. c.s. voor het aangaan van de overeenkomst het winkelpand hadden gecontroleerd en het goed bevonden. Evenals B. stelt, wordt overwogen dat voor scheuren in de muren en losraken van vloertegels hij niet aansprakelijk gesteld kan worden. Deze gebreken kunnen immers niet worden voorzien, te meer C. c.s. stellen dat bij diverse winkelpanden vloertegels los zijn geraakt door het gebruik van verkeerde tegellijm. Bovendien blijkt uit artikel 2 van de overeenkomst dat C. c.s. hebben verklaard dat zij het gehuurde in goede staat van onderhoud hebben ontvangen. Het beroep van C. c.s. op dwaling treft dus geen doel.

De achterstallige huurpenningen

4.3 C. c.s. betwisten het door B. gevorderde bedrag van US\$ 18.000,- aan ach-

terstellige huurpenningen niet. C. c.s. betogen dat zij de gebreken aan het winkelpand onder de aandacht van B. hadden gebracht, die weigerde de herstelwerkzaamheden te plegen en wensden zij de door hen gepleegde investeringen te verrekenen. Volgens hen zijn zij daarom gerechtigd om tot opschorting van de huurpenningen over te gaan. Verder betogen C. c.s. dat ten aanzien van de doorbetaling van de huurpenningen overmacht een rol heeft gespeeld, omdat door de getroffen covid-19 maatregelen hun omzet was gedaald.

4.4 Allereerst merkt de kantonrechter op dat C. c.s. stellingen plegen die in strijd zijn met elkaar. Enerzijds beroepen zij, zoals de kantonrechter dat begrijpt, op de exceptie van niet-nakoming, oftewel *exceptio non adimpleti contractus* (enac) en anderzijds op overmacht omdat hun omzet zou zijn gedaald. Over de enac overweegt de kantonrechter dat indien één der partijen haar verbintenis niet nakomt, de wederpartij dan bevoegd is de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten. Met 'daartegenover staande verplichtingen' wordt bedoeld dat de niet nagekomen verbintenis in nauw verband moet staan met de op te schorten verplichtingen. Dit nauwe verband bestaat niet tussen alle verbintenissen uit wederkerige overeenkomsten; het is slechts aanwezig wanneer degene die tot opschorting gerechtigd is zich geheel van zijn verbintenis kan bevrijden indien de niet-nakoming door zijn wederpartij een definitief karakter gaat dragen. Een dergelijke samenhang bestaat tussen de hoofdverbintenissen onderling. De kantonrechter overweegt dat in het onderhavige geval de hoofdverplichtingen van partijen hebben bestaan in het

enerzijds verschaffen van het huurgelot en anderzijds het betalen van de huurpenningen. Dit brengt met zich mee dat C. c.s. hun betalingsverplichting niet hebben opgeschort naar aanleiding van 'daartegenover staande verplichtingen'. De kantonrechter is dan ook van oordeel dat C. c.s. niet gerechtigd waren om het betalen van de huurpenningen jegens B. op te schorten. Het beroep van C. c.s. op enac gaat dus niet op.

4.5 Het beroep van C. c.s. op overmacht gaat evenmin op. Daartoe stellen zij dat geen enkele ondernemer had kunnen voorzien dat de omzet dramatisch zou dalen als gevolg van de covid-19 maatregelen. Voor een geslaagd beroep op overmacht is volgens artikel 1265 jo 1266 BW vereist dat het niet uitvoeren van de overeenkomst voortvloeit uit een vreemde oorzaak die niet kan worden toegerekend aan C. c.s. Met andere woorden, dat de tekortkoming niet te wijten is aan de schuld van de schuldenaar en ook niet op grond van de wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor zijn risico komt. Om een beroep op overmacht te rechtvaardigen moet de belemmering, de prestatie zelf betreffen. Van overmacht wordt niet gesproken indien door een later ingetreden verandering van omstandigheden het aanvankelijk bestaande evenwicht tussen de wederzijdse prestaties wordt verbroken. In deze zaak, waarin het gaat om het betalen van de huurpenningen, moet worden vastgesteld dat die prestatie op zichzelf mogelijk was: niets of niemand belette C. c.s. om de huur te betalen. Dat zij evenwel niet aan die verplichtingen hebben voldaan is volgens hen veroorzaakt door het teruggelopen omzet in verband met de getroffen coronamaatregelen. Verminderde omzet

behoort echter tot de risicosfeer van C. c.s. en kan hen niet ontslaan van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst. Het beroep op overmacht slaagt dan ook niet. Indachtig het vorenstaande zullen de vorderingen onder sub D en E van het petitum als na te melden worden toegewezen. De gevolmachtigde van B. heeft op de comparitiezitting verklaard dat tot dan toe US\$ 3.750,- is betaald, waardoor dit bedrag in mindering moet worden gebracht van het onder D gevorderde bedrag van US\$ 18.000,-.

4.6 Aangezien de advocaatkosten onder artikel 9b van de overeenkomst tussen partijen zijn overeengekomen zullen die tot een bedrag van SRD 7.500,- worden toegewezen. Nu de deurwaarderskosten ingevolge artikel 61 Rv deel uitmaken van de proceskosten, kunnen die niet afzonderlijk worden toegewezen.

4.7 C. c.s. zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden verwezen.

In reconventie

4.8 C. c.s. hebben bij conclusie tot uitlating na gehouden comparitie van partijen hun vordering gewijzigd. Nu B. zich daartegen niet heeft verzet, wordt die wijziging toegestaan en heeft de kantonrechter daarmee onder 3.3 van dit vonnis rekening gehouden.

4.9 Aangezien het door C. c.s. onder sub I van hun petitum gevorderde (ontbinding van de overeenkomst), reeds in conventie is toegewezen, zullen zij daarin niet-ontvankelijk worden verklaard. Zij hebben bij die vordering immers geen belang meer.

4.10 Op grond van hetgeen in conventie is overwogen (zie 4.3 t/m 4.5 van dit vonnis), komt het onder sub II van het petitum gevorderde (terugbetaling van

ontvangen huurgelden) niet voor toewijzing in aanmerking.

4.11 Voor wat betreft de vorderingen onder sub III (de schadestaatprocedure), sub IV (matiging van de vordering in conventie) en sub V (advocaatkosten) van het petitum, wordt als volgt overwogen. De schadestaatprocedure is bedoeld voor gevallen waarin de schade niet eenvoudig is vast te stellen en nader door de rechter moet worden beoordeeld. Dat is hier niet aan de orde. C. c.s. hebben bij hun eis in reconventie een lijst van goederen die beschadigd zouden zijn als productie 1 overgelegd. Uit de informatie op dit overzicht blijkt dat zij 10% van de door hen opgebrachte waarden van de goederen als schade hebben gesteld, zijnde in totaal SRD 24.424,30. Bij conclusie tot uitlating na gehouden comparitie van partijen hebben zij wederom twee overzichten van schade als productie 5 en 6 overgelegd. Volgens C. c.s. gaat het hierbij om schade die hun winkelgoederen hebben geleden en de door hen gepleegde investeringen. Anders dan in productie 1, waarin zij als schade 10% van de waarde van de goederen hebben opgebracht, hebben zij in productie 5 als schade 30% (SRD 60.732,-) opgebracht. Ingevolge artikel 1895 BW worden deze producties aangemerkt als onderhandse geschriften waarop de kantonrechter op grond van artikel 1902 BW zodanig acht mag slaan als hij vermeent te behoren. Volgens 1902 BW lid 1 leveren zij geen bewijs op ten voordele van degenen die deze hebben opgemaakt.

4.12 Eerder (zie 4.2 van dit vonnis) is verwezen naar artikel 2 van de overeenkomst, inhoudende de verklaring van C. c.s. dat zij het gehuurde in goede staat van onderhoud hebben ontvangen. artikel 5 van de overeenkomst houdt in dat indien de huurder veran-

deringen of verbouwingen van het gehuurde nodig mocht achten, hij daarvoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder behoeft en dat de huurder bij het einde van de overeenkomst die kosten niet kan vorderen van de verhuurder. Op grond van het voren overwogene komen de onder sub III t/m V van het petitum gevorderde niet voor toewijzing in aanmerking.

4.13 C. c.s. hebben bewijs van hun stellingen aangeboden. Nu zij geen concrete stellingen te bewijzen hebben aangeboden die, indien bewezen, tot een andere beslissing dan de voorgaande zou kunnen leiden, wordt hun bewijsaanbod gepasseerd.

4.14 C. c.s. zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden verwezen.

5. De beslissing

De kantonrechter:

In conventie:

5.1 verklaart B. in zijn onder sub B en C van het petitum gevorderde niet-ontvankelijk;

5.2 ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst van 29 mei 2019;

5.3 veroordeelt C. c.s. om tegen kwijting aan B. te betalen het bedrag van US\$ 14.250,- (veertienduizend en tweehonderd en vijftig Noord-Amerikaanse dollars), vermeerderd met de wettelijke rente van 6% per jaar vanaf 18 februari 2020 tot aan de dag der algehele voldoening;

5.4 veroordeelt C. c.s. om tegen kwijting aan B. te betalen het bedrag van US\$ 3.250,- (drieduizend tweehonderd en vijftig Noord-Amerikaanse dollars) per maand, ingaande 1 maart 2020 tot 25 januari 2021;

5.5 veroordeelt C. c.s. om tegen kwijting aan B. te betalen het bedrag van SRD 7.500,- (zevenduizend en vijfhonderd Surinaamse dollars), zijnde de advocaatkosten;

5.6 verklaart hetgeen onder 5.2 tot en met 5.5 van dit vonnis is beslist, uitvoerbaar bij voorraad;

5.7 veroordeelt C. c.s. in de proceskosten aan de zijde van B. , tot aan deze uitspraak begroot op SRD 530,- (vijfhonderd en dertig Surinaamse dollars);

5.8 wijst het meer of anders gevorderde af.

In reconventie

5.9 verklaart C. c.s. in het onder sub I van het petitum gevorderde, niet-ontvankelijk;

5.10 wijst het onder sub II t/m sub V van het petitum gevorderde af;

5.11 veroordeelt de C. c.s. in de proceskosten aan de zijde van B. , tot aan deze uitspraak begroot op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. D. Bandhoe en uitgesproken door mr. R.M. Praag, Kantonrechters in het Eerste Kanton, ter openbare terechtzitting te Paramaribo van dinsdag 12 juli 2022 in aanwezigheid van de griffier.