

IN NAAM VAN DE KONING

beschikking

RECHTBANK DEN HAAG

Team Handel - voorzieningenrechter

MK

zaaknummer / rekestnummer:

Laan van Meerdervoort 325 te Den Haag.

./ Beslissing op het aangehechte verzoek tot introeping van het huurbeding ex artikel 3:264 BW en het beheers- en ontruimingsbeding ex artikel 3:267 BW.

De belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunt met betrekking tot het verzoek kenbaar te maken. Zij hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Hetgeen in het verzoekschrift is verzocht wordt toegestaan, met dien verstande dat de termijn waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden wordt vastgesteld op één maand na betekening van deze beschikking.

Den Haag, 30 november 2023.

voorzieningenrechter



Voor gescand
30 NOV. 2023
De rechter

**VERZOEKSCHRIFT EX ART. 3:264 LID 5 BW (inroepen huurbeding) en
EX ARTIKEL 3:267 LID 2, 3 en 4 BW (inroepen ontruimingsbeding met machtiging tot
ontruiming)**

Aan de Edelachtbare Heer/Vrouwe
Voorzieningenrechter in de
Rechtbank Den Haag, locatie Den Haag

Ingekomen bij de griffie op:

- 8 NOV. 2023

GEEFT EERBIEDIG TE KENNEN:

Rechtbank Den Haag,
Team Administratie Civiel

Verzoekster te dezen is:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
statutair gevestigd te kantoorhoudend te
ingeschreven in het handelsregister van de kamer van Koophandel onder
nummer (productie 1: uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van
Koophandel) en voor deze zaak woonplaats kiezende te aan de
ten kantore van de advocaten, die een
van hen hebben aangewezen, om dit verzoekschrift namens verzoekster te ondertekenen en in
te dienen.

Dit verzoekschrift richt zich tegen:

- (i) de **ONBEKENDE HUURDERS EN ONDERHUURDERS**, al dan niet zijnde zakelijke
(onder)huurders van de tot bewoning bestemde onroerende zaak, namelijk het woonhuis
met erf en tuin staande en gelegen te (2563 AN) Den Haag aan de Laan van Meerdervoort
325;
- (ii) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair
gevestigd te en kantoorhoudend te aan de
, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van Koophandel
onder nummer (productie 2: uittreksel uit het handelsregister van de Kamer

REDENEN WAAROM VERZOEKSTER OP DEZE GRONDEN:

U Edelachtbare Heer/Vrouwe Voorzieningenrechter in de Rechtbank Den Haag, verzoekt om Verzoekster:

- A. overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:264 lid 5 en verder BW toestemming te verlenen om het huurbeding in te roepen jegens alle onbekende huurders, waaronder onderhuurders van het Onderpand van wie de namen niet kunnen worden achterhaald die in het Onderpand wonen of verblijven en/of aldaar zaak doen, derhalve gerequestreerden genoemd onder (i) en alle voornoemde in dit onderdeel A) bedoelde (rechts)personen te veroordelen het Onderpand op de kortst mogelijke termijn met al het hunne en de hunnen te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Verzoekster te stellen.
- B. Op grond van het bepaalde in artikel 3:267 lid 2 BW machtiging te verlenen om het Onderpand rekening houdend met de op 22 november 2023 voor executoriale verkoop bepaalde datum op de kortst mogelijke termijn onder zich te nemen en op grond van artikel 3:267 lid 3 en lid 4 BW zowel Eigenaar, derhalve gerequestreerde onder (ii) met de haren, als alle onbekende gebruikers, derhalve gerequestreerden onder (iii), tegen een in de te deze te wijzen beschikking op te nemen op de kortst mogelijke termijn gelegen datum met al de hunnen en het hunne te (laten) ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Verzoekster te stellen.
- C. de te dezen te wijzen beschikking met betrekking tot alle verzoeken onder A) en B) uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Den Haag, 8 november 2023

advocaat-

productie 7: taxatierapport van 3 oktober 2023 met (eerst) een aanvulling daarop van 7 november 2023

productie 8: exploten ex artikel 549 Rv aan bekende en onbekende (onder)huurders en gebruikers

productie 9: Kadastrale uittreksels met Hypotheekinformatie en Eigendomsinformatie betreffende het Onderpand.

productie 10: door de veilingnotaris van de Gemeente Den Haag verkregen (handgeschreven) informatie inhoudende dat geen personen op het adres van het Onderpand zijn ingeschreven.

- *hierna volgt één pagina met petitum en ondertekening* -

geïnteresseerden in het Onderpand (waaronder eventueel particuliere veilingkopers) te kunnen mededelen dat middels een verkregen machtiging tot ontruiming in een oplossing daarvoor kan worden voorzien. De verzochte machtiging verhoogt derhalve de kans op een behoorlijke opbrengst van het Onderpand bij de uitwinning en dient daarmee het belang van zowel Verzoekster als Eigenaar (en bovendien de tweede hypotheekhouder). Verzoekster meent en benadrukt hier dat deze belangen van Verzoekster en ook Eigenaar en tweede hypotheeknemer dienen te prevaleren boven de recentelijke ingebruikname van het Onderpand door onbekende bewoners/gebruikers, hetgeen op onrechtmatige en vermoedelijk zelfs illegale wijze plaats vindt.

13. Verzoekster wenst het Onderpand uitdrukkelijk niet in beheer te nemen en heeft haar verzoek daarmee expliciet alleen gegrond op lid 2 van artikel 3:267 BW.

Bevoegdheid

14. Aangezien het Onderpand is gelegen in het arrondissement van de Rechtbank Den Haag, is de Voorzieningenrechter in de Rechtbank Den Haag bevoegd over dit verzoek van Verzoekster tot inroeping van het huurbedingen om tot het verkrijgen van machtiging om het Onderpand onder zich te nemen, te oordelen. Kadastrale uittreksels met Hypotheekinformatie en Eigendomsinformatie betreffende het Onderpand zijn overlegd als **productie 9** en door de veilingnotaris van de Gemeente Den Haag verkregen (handgeschreven) informatie inhoudende dat geen personen op het adres van het Onderpand zijn ingeschreven, als **productie 10**.

Producties

15. Verzoekster brengt zoals hiervoor is vermeld de volgende producties in het geding:

productie 1: uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel betreffende Verzoekster

productie 2: uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel betreffende Eigenaar

productie 3: hypotheekakte met Verzoekster als hypotheeknemer van 20 juli 2022.

productie 4: opgave vordering Verzoekster per 31 oktober 2023.

productie 5: exploot ex artikel 544 Rv.

productie 6: kennisgeving aan veilingnotaris betreffende kraker + foto Onderpand d.d. 6 november 2023

Huurbeding

10. Blijkens de aanvulling van 7 november 2023 van de taxateur op de op 20 september 2023 uitgevoerde taxatie, bedraagt de getaxeerde executiewaarde van het Onderpand in verhuurde staat (productie 7: taxatierapport en (eerst de) aanvulling daarop). Dat is niet voldoende om de vordering van Verzoekster te voldoen en bovendien substantieel minder dan de getaxeerde waarde in onverhuurde staat. Er zijn (ook overigens) geen gegronde redenen om aan te nemen dat sprake is van (een van) de wettelijke uitzonderingen als opgenomen in artikel 3:264 lid 1 sub a., (b.,) en c. zodat Verzoekster zoals wettelijke is vereist het huurbeding inroept.
11. Verzoekster heeft - mede - in verband met het door haar gewenste verlof voor het inroepen van het huurbeding op grond van artikel 3:264 lid 5 BW overeenkomstig het bepaalde in artikel 549 Rv. tijdig exploten doen uitbrengen, waarbij betekend is:
 - a) de op 11 oktober 2023 uitgebrachte aanzegging van de executie door Verzoekster als bedoeld in artikel 544 Rv (productie 5).
 - b) de op 12 oktober 2023 uitgebrachte aanzegging van de executie en van de inroeping van het huurbeding en de mogelijkheid tot ontruiming door Verzoekster als bedoeld in artikel 549 Rv jegens de onbekende (onder)huurders, bewoners en gebruikers van zowel woon- als bedrijfsruimte (productie 8) en er heeft publicatie plaatsgevonden middels een advertentie in een dagblad.

Ontruimingsbeding (artikel 3:267 lid 2 BW)

12. De inroeping van het ontruimingsbeding is volgens Verzoekster in de gegeven omstandigheden vereist met het oog op de executie van het Onderpand. De machtiging die op grond van het ontruimingsbeding door Verzoekster wordt verzocht, en zich volgens de wet zal richten tot zowel Eigenaar als (krachtens lid 3 en 4) de zijnen waaronder derhalve begrepen een ieder die zich - ook onrechtmatig - in het Onderpand bevindt, is hier met name bedoeld en gewenst om complicaties met illegale huurders of krakers tijdens de hypothecaire uitwinning te vermijden. Met de verzochte machtiging zou kunnen worden gepoogd die complicaties tot oplossing kunnen te brengen voordat de executoriale verkoop van het pand heeft plaatsgevonden. Mocht dat mede gezien het tijdbestek niet mogelijk zijn, dan is het eveneens met het oog op een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst van belang, dat ten tijde van die executoriale verkoop aan

Huur- en ontruimingsbeding in hypotheekakte

5. De hypotheekakte op basis waarvan Verzoekster haar recht van parate executie uitoefent en de openbare verkoop van het Onderpand zal plaatsvinden (productie 3), bevat op pagina 3 en pagina 4 onder artikel 5 hypotheekbedingen.
6. Onder die hypotheekbedingen is begrepen een huurbeding ex artikel 3:264 BW dat een verbod inhoudt om het Onderpand zonder voorafgaande toestemming van Verzoekster te verhuren of verpachten of anderszins in gebruik af te staan of te gedogen dat derden het onderpand gebruiken. Ten tijde van het verlijden van de betreffende hypotheekakte was het Onderpand volgens Verzoekster niet verhuurd of verpacht.
7. Daarnaast bevat de hypotheekakte een ontruimingsbeding ex artikel 3:267 lid 2 BW inhoudende dat Verzoekster bevoegd is het Onderpand onder zich te nemen, indien zulks met het oog op de executie vereist is. De hypotheekgever (Eigenaar) is alsdan verplicht het onderpand geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van Verzoekster te stellen.
8. Hoewel uit raadpleging van het register van de gemeentelijke basisregistratie niet is gebleken dat op het adres van het Onderpand personen zijn ingeschreven, is Verzoekster zeer recentelijk gebleken, dat het Onderpand thans wordt bewoond, althans (onrechtmatig) in gebruik is genomen. Verzoekster is daarover eerst door een derde via de veilingnotaris geïnformeerd, waarna de juistheid van die informatie ter plaatse is geverifieerd en gefotografeerd (**productie 6**: bericht aan de veilingnotaris + foto van het Onderpand d.d. 6 november 2023).
9. Hoewel Verzoekster zeer sterke aanwijzingen heeft te vermoeden dat het Onderpand op onrechtmatige wijze en illegaal middels kraak in gebruik is genomen, kan zij niet met volledige zekerheid vaststellen of de huidige bewoners/gebruikers van het Onderpand zich erop zullen beroepen dat zij krachtens huur in het Onderpand woonachtig zijn, althans aldaar verblijven en/of zaak doen. Ter vermijding dat de veilingkoper zich geconfronteerd zou zien met huurders dan wel (onrechtmatige) gebruikers van het Onderpand en omdat inroeping van het huurbeding het wettelijke uitgangspunt is, wenst Verzoekster op de hierna te melden gronden, zowel toestemming te verkrijgen voor het inroepen van het huurbeding als machtiging om het Onderpand op de voet van artikel 3:267 lid 2 BW onder zich te nemen en te laten ontruimen.

van Koophandel), die eigenaar is van de tot bewoning bestemde onroerende zaak, namelijk het woonhuis met erf en tuin staande en gelegen te (2563 AN) Den Haag aan de Laan van Meerdervoort 325, hierna ook, de “**Eigenaar**”;

- (iii) de **ONBEKENDE GEBRUIKERS** van de tot bewoning bestemde onroerende zaak, namelijk het woonhuis met erf en tuin staande en gelegen te (2563 AN) Den Haag aan de Laan van Meerdervoort 325.

Feiten

1. Eigenaar heeft in eigendom:
 - het woonhuis met erf, tuin en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Laan van Meerdervoort 325, 2563 AN 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AN, nummer 239, ter grootte van één are en vijfenzeventig centiare (1 a 75 ca), hierna te noemen: het **Onderpand**.
2. Verzoekster heeft aan Eigenaar een geldlening verstrekt tot zekerheid waarvan Eigenaar ten behoeve van Verzoekster bij notariële akte van 20 juli 2022 aan Verzoekster een (eerste) hypotheekrecht heeft verleend op het Onderpand (**productie 3: hypotheekakte**). Het hypotheekrecht is verleend tot een leningbedrag van , te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag gelijk aan 40% daarvan, derhalve tot een totaalbedrag van
3. Eigenaar komt haar betalingsverplichtingen jegens Verzoekster uit hoofde van de geldlening niet na. De vordering van Verzoekster bedroeg per 31 oktober 2023 (**productie 4: opgave vordering Verzoekster per 31 oktober 2023**).
4. Verzoekster heeft dientengevolge de executie van het Onderpand aangezegd middels een op 11 oktober 2023 uitgebracht deurwaardersexploot ex artikel 544 Rv (**productie 5: exploot ex artikel 544 Rv**) aan Eigenaar. Notariskantoor Rox Legal heeft opdracht gekregen de openbare verkoop voor te bereiden, die zal plaatsvinden op woensdag 22 november 2023.