

PRODUCTIE 025

vonnis

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Handelsrecht

Breda

zaaknummer / rolnummer: C/02/287478 / KG ZA 14-611

Vonnis in kort geding van 25 september 2014

in de zaak van

██
wonende te Baarle-Nassau,
eiser in conventie,
verweerder in reconventie,
advocaat mr. L.G.M. Delahaije te Breda,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
PARC DE KIEVIT BEHEER BV,
gevestigd te Baarle-Nassau,
gedaagde in conventie,
eiseres in reconventie,
advocaat mr. N. de Bruijn te Eindhoven.

Partijen zullen hierna '██████████' en 'Parc De Kievit' genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 12 september 2014,
- de brief van ██████████ van 16 september 2014 met producties 1 tot en met 5,
- de akte overlegging producties 1 tot en met 7 van Parc De Kievit, tevens houdende eis in reconventie,
- het faxbericht van ██████████ van 17 september 2014 met bijlage,
- de mondelinge behandeling op 18 september 2014.

1.2. Ter zitting heeft ██████████ tegen het instellen van de eis in reconventie bezwaar gemaakt. ██████████ stelt dat hij zijn verweer op de reconventionele vordering niet deugdelijk heeft kunnen voorbereiden, omdat daarvoor een bespreking met een boekhouder noodzakelijk is. Die bespreking heeft nog niet kunnen plaatsvinden, aldus ██████████.

1.3. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is van strijd met de goede procesorde niet gebleken. De eis in reconventie en de gronden waarop deze berust, zijn conform het toepasselijke procesreglement uiterlijk 24 uur voorafgaand aan de zitting aan ██████████ en

de voorzieningenrechter aangekondigd. De voorzieningenrechter heeft daarom het instellen van de eis in reconventie gehonoreerd.

1.4. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- de eis in reconventie,
- de pleitnota van [REDACTED]
- de pleitnota van Parc De Kievit.

1.5. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. Het geschil

in conventie

2.1. [REDACTED] vordert – samengevat – een veroordeling van Parc De Kievit om de aan hem in eigendom toebehorende woning op het recreatiepark (Kievi [REDACTED] veer op het water aan te sluiten en aangesloten te houden, op straffe van verbeurte van een dwangsom; de aan hem verstrekte toegangspas weer te activeren en geactiveerd te houden en hem en de zijnen onbelemmerde toegang tot het recreatiepark te verlenen, met veroordeling van Parc De Kievit in de proceskosten en de nakosten, vermeerderd met rente.

in reconventie

2.2. Parc De Kievit vordert – samengevat – een veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een bedrag van in totaal € 5.103,24, vermeerderd met rente, en [REDACTED] te veroordelen het recreatiepark niet meer (alleen of met de zijnen) te betreden althans hem de toegang tot de centrale voorzieningen te ontfagen en hem tot betaling van de openstaande facturen te veroordelen, op straffe van verbeurte van een dwangsom, met veroordeling van [REDACTED] in de proceskosten, vermeerderd met rente.

3. De beoordeling

in conventie en in reconventie

3.1. De vorderingen in conventie en in reconventie worden vanwege hun nauwe samenhang gezamenlijk behandeld.

3.2. Op grond van de niet of onvoldoende weersproken stellingen en de overgelegde producties wordt uitgegaan van de navolgende feiten:

- a. Recreatiepark 'Parc De Kievit' (hierna: het park) heeft 471 recreatie/woonobjecten.
- b. [REDACTED] heeft op het park een woning in eigendom, die hij met zijn echtgenote permanent bewoont. De grond waarop zijn woning is gebouwd, is door Land Equity BV (de grondeigenaar) aan hem in erfpacht uitgegeven.
- c. Parc De Kievit voert het dagelijks management op het park. Onder haar activiteiten valt, onder meer, het onderhoud en het beheer van de infrastructuur op het park en de doorlevering van water en energie naar de woningen van de bewoners.
- d. [REDACTED] maakt deel uit van het bestuur van de in 1991 opgerichte 'Belangenvereniging Parc De Kievit' (hierna: de belangenvereniging). De belangenvereniging heeft tot doel het behartigen en bevorderen van de algemene en

- individuele belangen van haar leden als bewoners van het park. De vereniging kent 343 leden.
- e. Tussen een groot aantal bewoners van het park (die worden vertegenwoordigd door de belangenvereniging) en de (rechtsvoorgangers van) Land Equity BV en Parc De Kievit bestaat al jarenlang (sinds 2006) een geschil over de hoogte en het doel c.q. de besteding van de verschuldigde bijdragen (servicekosten/parklasten) en de hoogte van de kosten voor het doorleveren van water en energie. Dit geschil ligt thans ter beslechting voor bij deze rechtbank. De procedure staat geadministreerd onder zaak- / rolnummer: C/02/274487 / HA ZA 13-969.
- f. Op 8 september 2014 heeft Parc De Kievit de watertoevoer naar de woning van [REDACTED] afgesloten en op 9 september 2014 heeft Parc De Kievit de aan [REDACTED] verstrekte toegangspas (waarmee de slagboom, welke het park afsluit, kan worden geopend) geblokkeerd wegens – kort gezegd – niet nakoming van financiële verplichtingen.

3.3. [REDACTED] legt in conventie aan het gevorderde ten grondslag dat Parc De Kievit niet het recht heeft om de watertoevoer naar zijn woning af te sluiten en hem de toegang tot het park te ontzeggen wegens niet nakoming van financiële verplichtingen. Daartoe stelt hij het volgende.

Hij heeft geen betalingsachterstand voor wat betreft de leverantie van water. Wat Parc De Kievit doet, is dat zij naar eigen believen betalingen afschrijft op de oudste facturen. Dat is in strijd met de wet. Bovendien is de belangenvereniging in oktober 2013 met Parc De Kievit overeengekomen dat laatstgenoemde de bewoners die 30% inhouden op hetgeen zij volgens de berekening van de belangenvereniging aan Parc De Kievit verschuldigd zijn, ongemoeid laat, totdat in de bodemprocedure duidelijkheid ontstaat over de verschuldigdheid door de bewoners van de in rekening gebrachte servicekosten/parklasten en kosten voor doorlevering van water en energie. Hij houdt niet meer dan 30% in op hetgeen hij volgens de berekening van de belangenvereniging aan Parc De Kievit verschuldigd is. Van een 'echte' betalingsachterstand is daarom geen sprake.

[REDACTED] stelt recht en spoedeisend belang bij toewijzing van de gevraagde voorzieningen te hebben.

3.4. Parc De Kievit betwist de gestelde overeenkomst met de belangenvereniging. Zij stelt dat zij akkoord is gegaan met een inhouding van 30% op de openstaande facturen in plaats van 30% op hetgeen de bewoners volgens de berekening van de belangenvereniging aan haar verschuldigd zouden zijn. Hetgeen [REDACTED] inhoudt komt daarom in feite neer op een inhouding van 60%, waarmee zij zich niet kan verenigen. Omdat [REDACTED] zijn financiële verplichtingen jegens haar niet nakomt, is [REDACTED] op grond van het bepaalde in artikel 18 van het toepasselijk huishoudelijk reglement niet meer gerechtigd gebruik te maken van het park en de centrale voorzieningen, aldus Parc De Kievit.

3.5. Parc De Kievit legt aan het gevorderde in reconventie ten grondslag dat zij [REDACTED] herhaalde malen heeft aangemaand tot betaling van (een substantieel deel van) de achterstallige servicekosten/parklasten, maar dat van [REDACTED] geen betaling valt te verkrijgen. Thans is [REDACTED] ter zake van servicekosten/parklasten een bedrag van € 3.879,59 aan haar verschuldigd. Daarnaast is [REDACTED] een bedrag van € 1.223,65 aan haar verschuldigd ter zake van erfpachtcanon. Deze vordering op [REDACTED] heeft zij van Land Equity BV gekocht en door cessie overgedragen gekregen. Ook deze vordering laat [REDACTED] ondanks herhaalde aanmaning, onbetaald, aldus Parc De Kievit.

Parc De Kievit stelt recht en spoedeisend belang bij toewijzing van de gevraagde voorzieningen te hebben.

3.6. [REDACTED] betwist een bedrag van € 3.879,59 ter zake van servicekosten/parklasten aan Parc De Kievit verschuldigd te zijn en stelt dat hij niet gebonden is aan artikel 18 van het huishoudelijk reglement, waarop Parc De Kievit zich beroept. Ter zake van de vordering uit hoofde van erfpacht ad € 1.223,65 heeft [REDACTED] ter zitting verklaard, dat hij in de veronderstelling verkeert dat hij genoemd bedrag reeds aan Land Equity BV heeft betaald, dat hij zich geen aanmaningen tot betaling van genoemd bedrag kan herinneren, maar dat hij bereid is tot betaling van dit bedrag over te gaan, indien nader onderzoek zal uitwijzen dat hij het bedrag inderdaad nog verschuldigd is.

3.7. Het spoedeisend belang bij toewijzing van de in conventie gevraagde voorzieningen vloeit voort uit de aard van die voorzieningen. Overigens wordt het spoedeisend belang door Parc De Kievit niet betwist.

3.8. Vast staat dat [REDACTED] een geschil heeft met Parc De Kievit omtrent hetgeen tussen hen rechtens geldt ter zake van de verschuldigdheid van de in rekening gebrachte servicekosten/parklasten en de kosten voor de doorlevering van water en energie, welk geschil thans ter inhoudelijke beoordeling voorligt bij deze rechtbank. In dit kort geding is in conventie aan de orde de vraag of in afwachting van de uitspraak in de bodemprocedure, afsluiting van de watertoevoer naar de woning van [REDACTED] en blokkering van zijn toegangspas, gelet op de betrokken belangen, geëigende middelen zijn om betaling van facturen af te dwingen. Die vraag dient naar het oordeel van de voorzieningenrechter ontkennend te worden beantwoord. Daartoe wordt het volgende overwogen.

3.9. Het afsluiten van het drinkwater is een zwaar middel om betaling van facturen af te dwingen. Daartoe mag dan ook niet te snel worden overgegaan. Dat geldt in het bijzonder indien het water wordt geleverd aan een woning die fungeert als hoofdverblijf van een kleinverbruiker, zoals [REDACTED]. Weliswaar is de Regeling afsluitbeleid voor kleinverbruikers van drinkwater van 17 april 2012, nr. IENM/BSK-2012/14677 (hierna: de regeling) niet rechtstreeks op Parc De Kievit van toepassing, omdat zij geen "eigenaar van een drinkwaterbedrijf" is, maar van deze regeling gaat wel enige reflexwerking uit voor Parc De Kievit. Immers, [REDACTED] is als parkbewoner een kleinverbruiker en voor het leveren van drinkwater afhankelijk van doorlevering door Parc De Kievit. De regeling bevat bepalingen die bevorderen dat op een zorgvuldige wijze met de belangen van een kleinverbruiker wordt omgegaan. Zo volgt uit de regeling dat de levering van drinkwater aan een kleinverbruiker niet mag worden beëindigd dan wel de levering van drinkwater na beëindiging hervat moet worden, indien door het afsluiten van het drinkwater zeer ernstige gezondheidsrisico's ontstaan (de artikelen 6 en 7 van de regeling).

3.10. Niet weersproken is dat Parc De Kievit reeds voor het afsluiten van de watertoevoer naar de woning van [REDACTED] wist dat de echtgenote van [REDACTED] vanwege een recente niertransplantatie ziek is en in levensgevaar kan komen te verkeren, indien de hygiënevoorschriften niet zorgvuldig in acht kunnen worden genomen. Gelet op de bij Parc De Kievit bekend zijnde gezondheidstoestand van de echtgenote van [REDACTED], is de voorzieningenrechter dan ook van oordeel dat Parc De Kievit door de watertoevoer naar de woning van [REDACTED] af te sluiten, onzorgvuldig jegens [REDACTED] en zijn echtgenote heeft gehandeld. Parc De Kievit heeft niet de terughoudendheid betracht die van haar – op grond

van de reflexwerking van de regeling – mag worden verwacht. Bovendien heeft Parc De Kievit gebruik gemaakt van een disproportioneel drukmiddel. De wet biedt Parc De Kievit immers processuele middelen om betaling van facturen af te dwingen, zoals het leggen van conservatoir beslag. Niet gebleken is dat Parc De Kievit een redelijk motief heeft gehad om toepassing van een dergelijk zwaar middel als afsluiting van de watertoevoer te verkiezen boven gebruikmaking van de processuele middelen.

3.11. Ook ten aanzien van het blokkeren van de toegangspas van [REDACTED] valt, zonder nadere toelichting, die ontbreekt, niet in te zien waarom Parc De Kievit geen gebruik heeft gemaakt van processuele middelen om betaling van facturen af te dwingen. Parc De Kievit weet dat de echtgenote van [REDACTED] acute medische zorg nodig kan hebben, zodat het van essentieel belang is dat [REDACTED] en zijn echtgenote ongehinderd het park kunnen verlaten dan wel dat hulpdiensten ongehinderd toegang tot het park hebben ten behoeve van de echtgenote van [REDACTED]. Onder de gegeven omstandigheden, acht de voorzieningenrechter blokkering van de toegangspas dan ook disproportioneel.

3.12. Vorenstaande leidt tot de conclusie dat de in conventie gevraagde voorzieningen voor toewijzing gereed liggen. Van feiten en omstandigheden op grond waarvan gevreesd moet worden dat Parc De Kievit het vonnis niet zal naleven, is niet gebleken. Voor het opleggen van de gevorderde dwangsom ziet de voorzieningenrechter dan ook geen aanleiding.

3.13. Met betrekking tot een voorziening in kort geding, bestaande in veroordeling tot betaling van een geldsom, zoals in reconventie gevorderd, is terughoudendheid op zijn plaats. De rechter zal daarbij niet alleen hebben te onderzoeken of het bestaan van een vordering van de eiser op de gedaagde voldoende aannemelijk is, maar ook of daarnaast sprake is van feiten en omstandigheden die meebrengen dat uit hoofde van onverwijlde spoed een onmiddellijke voorziening is vereist, terwijl de rechter in de afweging van de belangen van partijen mede zal hebben te betrekken de vraag naar – kort gezegd – het risico van onmogelijkheid van terugbetaling, welk risico kan bijdragen tot weigering van de voorziening.

3.14. [REDACTED] heeft gemotiveerd betwist het gevorderde bedrag ad € 3.879,59 ter zake van servicekosten/parklasten aan Parc De Kievit verschuldigd te zijn. Teneinde te kunnen vaststellen wat tussen partijen rechtens geldt op dit punt, is nadere bewijsvoering noodzakelijk. Daarvoor is in kort geding echter geen plaats. Dit leidt reeds tot de conclusie dat op dit moment niet met grote mate van waarschijnlijkheid aangenomen kan worden dat de bodemrechter, indien geadieerd, het gevorderde bedrag ter zake van servicekosten/parklasten zal toewijzen. De vordering wordt daarom afgewezen. Daarom ligt ook de vordering ter zake van wettelijke rente voor afwijzing gereed.

3.15. [REDACTED] heeft ter zitting verklaard dat hij bereid is het gevorderde bedrag ad € 1.223,65 ter zake van erfpachtcanon te betalen, indien nader onderzoek zal uitwijzen dat hij dit bedrag nog verschuldigd is. Nu van betalingsonwil aan de zijde van [REDACTED] niet is gebleken, terwijl voorts niet valt uit te sluiten dat de factuur en de betaling daarvan aan de aandacht van [REDACTED] is ontschoten – Parc De Kievit heeft ter zitting immers geen aanmaningen tot betaling van dit bedrag kunnen overleggen, terwijl [REDACTED] heeft betwist aanmaningen te hebben ontvangen –, acht de voorzieningenrechter het te prematuur om

thans over te gaan tot het treffen van de gevraagde voorziening. De vordering wordt daarom afgewezen.

3.16. Parc De Kievit vordert: "[REDACTED] (en de zijnen) te veroordelen niet meer het Parc te betreden, althans hem de toegang tot de centrale voorzieningen te ontfeggen, althans op doordeweekse dagen en buiten het hoogseizoen, alsmede niet meer met de auto of een ander gemotoriseerd voertuig middels toegang via de slagbomen welke zijn gesitueerd op het Parc, alsmede tot algehele betaling van de openstaande facturen te veroordelen om niet meer gebruik te maken van de centrale voorzieningen van het park, waaronder in het bijzonder het water en elektravoorzieningen, op straffe van een dwangsom van € 500,- per dag dat [REDACTED] hiermede in gebreke blijft".

3.17. Deze vordering is in haar taalkundige formulering onhelder en daardoor bij een eventuele toewijzing voor diverse misverstanden vatbaar. De voorzieningenrechter begrijpt de vordering in elk geval zo dat Parc De Kievit betaling van haar vorderingen wenst, waarover in rechtsoverweging 3.14. en 3.15. reeds is geoordeeld. Voor het overige lijkt de vordering geënt op de discussie tussen partijen omtrent het recht tot permanente bewoning op het park. Deze discussie is in reconventie niet ten gronde gevoerd. Voor zover de vordering ziet op de discussie omtrent het recht tot permanente bewoning op het park, komt deze dan ook niet voor toewijzing in aanmerking.

3.18. Parc De Kievit zal als de in conventie en in reconventie in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten aan de zijde van [REDACTED] gevallen. De kosten aan de zijde van [REDACTED] in conventie worden begroot op:

- dagvaarding	€ 102,27
- griffierecht	€ 77,--
- salaris advocaat	€ 816,--
Totaal	€ 995,27

Nu niet is gebleken dat voor de reconventionele vorderingen extra kosten zijn gemaakt, zullen deze worden begroot op nihil.

3.19. De door [REDACTED] gevorderde nakosten zijn in het kader van deze procedure slechts toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment reeds kunnen worden begroot. De nakosten zullen dan ook worden toegewezen op de wijze zoals in de beslissing vermeld.

3.20. De door [REDACTED] gevorderde rente over de proceskosten en de gevorderde nakosten zullen als niet weersproken worden toegewezen.

4. De beslissing

De voorzieningenrechter

in conventie

4.1. veroordeelt Parc De Kievit om binnen twee uren na betekening van dit vonnis de aan [REDACTED] in eigendom toebehorende woning op het park (Kievit [REDACTED] Baarle-Nassau) deugdelijk aan te (doen) sluiten op het water en zolang [REDACTED] voor de leverantie van water betaalt, aangesloten te houden;

4.2. veroordeelt Parc De Kievit om binnen één uur na betekening van dit vonnis het aan [REDACTED] ter beschikking gestelde elektronische pasje (waarmee de slagboom, welke het park afsluit, kan worden geopend) te activeren/deblokkeren en geactiveerd/gedeblokkeerd te houden en [REDACTED] en de zijnen onbelemmerde toegang te verlenen tot het park;

4.3. veroordeelt Parc De Kievit in de proceskosten aan de zijde van [REDACTED] gevallen, tot op heden begroot op € 995,27, waarvan:

- € 102,27 aan exploitkosten, welke kosten Parc De Kievit dient te voldoen aan de griffier door overmaking op rekeningnummer IBAN:NL75RBOS0569990564 ten name van MvJ 535 te Breda onder vermelding van "proceskostenveroordeling" en het zaak- en rolnummer, en
- € 893,-- aan griffierecht en kosten advocaat, welke kosten Parc De Kievit dient te voldoen aan [REDACTED], te vermeerderen met de wettelijke rente over deze proceskosten tot de dag der algehele voldoening, indien betaling daarvan niet binnen veertien dagen na dagtekening van dit vonnis plaatsvindt, alsmede te vermeerderen met € 131,00 wegens nakosten in geval in deze zaak geen betekening van het vonnis plaatsvindt of € 199,00 in geval Parc De Kievit in gebreke blijft binnen veertien dagen na daartoe te zijn aangeschreven te voldoen aan deze proceskostenveroordeling en vervolgens betekening van het vonnis plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente over de nakosten tot de dag der algehele voldoening, indien betaling daarvan niet binnen veertien dagen na voormelde aanschrijving plaatsvindt;

4.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

4.5. wijst het anders of meer gevorderde af;

in reconventie

4.6. wijst de vorderingen af;

4.7. veroordeelt Parc De Kievit in de proceskosten aan de zijde van [REDACTED] gevallen, tot op heden begroot op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.J.E. Poerink en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier mr. A.M.L.C. Evers op 25 september 2014.

"VOOR GROSSE"
De griffier van de rechtbank Zeeland-West-Brabant



25 SEP. 2014