

# Ontruiming na één jaar

Mr. J.D. van Vlastuin, advocaat te Utrecht en redactielid van dit tijdschrift

Over de (on)rechtmatigheid van tenuitvoerlegging van een ontruimingsvonnis bestaat redelijk veel jurisprudentie. Deze is echter uit de aard van de zaak nogal casuïstisch. De president van de Rechtbank Den Bosch heeft in 1993 een nogal stellige en algemene uitspraak gedaan over de termijn waarbinnen een ontruimingsvonnis ten uitvoer gelegd moet worden. De schrijver is van mening dat die opvatting aan herziening toe is.

Bij vonnis van 27 juli 1993<sup>1</sup> heeft de president van de Rechtbank Den Bosch in een door gerechtsdeurwaarder Van der Vlies op voet van art. 438 lid 4 Rv aanhangig gemaakt executiegeschil overwogen dat de tenuitvoerlegging van een ontruimingsvonnis binnen een redelijke termijn dient te geschieden. Volgens de president komt een termijn van één jaar nadat het ontruimingsvonnis is gewezen, 'aanvaardbaar voor'. Overschrijdt de executant deze termijn, dan zal het alsnog executeren van het ontruimingsvonnis in beginsel als misbruik van bevoegdheid aangemerkt moeten worden. Op 26 april 1995 heeft de president van de Rechtbank Zwolle een vrijwel identiek geformuleerde uitspraak gedaan.<sup>2</sup> Beide uitspraken zijn niet aan hoger beroep onderworpen. Mede gelet op de nogal algemeen geformuleerde overwegingen in deze uitspraken, bestaat sindsdien in de gerechtsdeurwaarderspraktijk (terecht) enige huiver bij het ontruimen van een woning op grond van een vonnis dat ouder is dan één jaar. Toch is het de vraag of de stellige uitspraak van de president uit Den Bosch juist is.

## Executiegeschil

Een vonnis verjaart pas na twintig jaar.<sup>3</sup> Het verbod om een ontruimingsvonnis na één jaar ten uitvoer te leggen, is derhalve niet gebaseerd op verjaring. Evenmin is sprake van rechtsverwerking. Voor rechtsverwerking is meer nodig dan het enkele verstrijken van een termijn van één jaar nadat het vonnis is gewezen. Uit handelen

of nalaten van de executant zal duidelijk moeten blijken dat deze zijn recht op tenuitvoerlegging heeft prijsgegeven voordat sprake zal zijn van rechtsverwerking.

Dat brengt mee dat tenuitvoerlegging van een oud vonnis in beginsel rechtmatig is. Slechts bijzondere omstandigheden kunnen meebrengen dat het onrechtmatig is om over te gaan tot executie. Om die reden dient de rechter zich bij de beoordeling van de vraag of tenuitvoerlegging rechtmatig is, net als bij ieder ander executiegeschil, terughoudend op te stellen. Uitgangspunt is immers dat de executant gerechtigd is om over te gaan tot tenuitvoerlegging van een in kracht van gewijsde gegaan of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis. De rechter hoeft het onderliggende geschil niet nog eens te toetsen. Er moet sprake zijn van evidente fouten in de executoriale titel of van nieuwe ontwikkelingen die tenuitvoerlegging onrechtmatig kunnen doen zijn. In het laatste geval spreekt de Hoge Raad dan van een 'situatie zoals deze zich na het vonnis tot de dag van de ontruiming had ontwikkeld' welke aanleiding kan geven om het 'uitoefenen van de bevoegdheid daartoe in zodanige mate onredelijk tegenover de geëxecuteerde te achten dat die uitoefening als misbruik van bevoegdheid moet worden aangemerkt en mitsdien als een onrechtmatige daad jegens laatstgenoemde'.<sup>4</sup> Het komt mij voor dat de president van de Rechtbank Den Bosch in de hiervoor genoemde uitspraak niet alleen de normale regels voor executiegeschillen heeft toegepast, maar daarnaast speciale normen heeft gecreëerd voor de tenuitvoerlegging van ontruimingsvonnissen. De gerechtsdeurwaarder had uitdrukkelijk gevraagd om een richtlijn te geven voor vergelijkbare zaken.

Uit het vonnis blijkt ook dat deze uitspraak mede is gegeven om te voorkomen 'dat het ontruimingsvonnis, in plaats van te worden geëxecuteerd, zal worden gebruikt als dwang- of pressiemiddel voor

de toekomst, hetgeen in strijd voorkomt met onder meer de ratio van de huurbeschermingsbepalingen'.

In deze zaak was sprake van de ontruiming van een woning en aangenomen kan worden dat de reikwijdte van het vonnis beperkt moet worden tot de gedwongen ontruiming van woonruimte.

Daarnaast is sprake van een beperking. Er was sprake van een ontruimingsvonnis in verband met huurschuld. Nadat het vonnis was gewezen, had de geëxecuteerde enkele betalingen verricht, waardoor de situatie na het wijzen van het vonnis niet gelijk was aan de feiten en de omstandigheden waarop het ontruimingsvonnis was gebaseerd. Bij ontbinding van de huurovereenkomst op grond van wanbetaling is dat vrijwel altijd het geval en dat noopt tot voorzichtigheid. Overigens is de heersende leer dat algehele betaling van de huurachterstand (nadat het vonnis is gewezen) niet aan ontruiming in de weg staat.<sup>5</sup> Vooral het treffen van regelingen waarin wordt toegezegd dat bij betaling niet tot ontruiming zal worden overgegaan en het veelvuldig of langdurig uitstellen van de ontruiming in verband met ontvangen betalingen, kunnen een latere tenuitvoerlegging onrechtmatig doen zijn. In beginsel is het voorbehouden aan de rechter om te beoordelen of die dan ontstane (nieuwe) situatie gedwongen ontruiming rechtvaardigt.

Echter, als een ontruimingsvonnis op andere gronden dan wanbetaling is geba-

1. Pres. Rb. Den Bosch 27 juli 1993, KG 1993, 305.
2. Pres. Rb. Zwolle 26 april 1995, KG 1995, 228.
3. Zie art. 3:306 BW.
4. Zie bijv. HR 5 oktober 1990, NJ 1991, 6 (Van der Maas/Wouter).
5. Zie daarvoor bijv. de nogal ongenueanceerde uitspraak van de president van de Rechtbank Maastricht van 3 december 1999, KG 2000, 3, waarin de gerechtsdeurwaarder werd veroordeeld in de proceskosten omdat hij de president verzocht om daarover in kort geding een beslissing te geven.

seerd, bestaat voor de executant in het algemeen geen aanleiding om zich bij de tenuitvoerlegging af te vragen of mogelijk sprake is van gewijzigde omstandigheden waardoor de grondslag van de vordering is vervallen.

Het vonnis van de president van de Rechtbank Den Bosch moet derhalve worden beperkt tot ontruiming van woonruimte op grond van achterstallige huur. Alleen daarvoor is het vonnis bedoeld. Niet voor andere situaties.

## Juridische grondslag

Ik heb de indruk dat het genoemde vonnis vooral dient te worden beschouwd als een praktische handreiking en niet als een juridisch dogmatisch product. De formulering dat een termijn van één jaar aanvaardbaar voorkomt, wijst in ieder geval in die richting. Maar ook het feit dat een woningbouwvereniging en een gerechtsdeurwaarder deze vraag via de procedure ex art. 438 lid 4 Rv aan de president hebben voorgelegd (in welke procedure de geëxecuteerde niet is verschenen), duidt daarop. Overigens heb ik begrepen dat het ook in andere plaatsen voorkomt dat woningbouwverenigingen en gerechtsdeurwaarders met de kantonrechters afspraken maken over de wijze waarop met ontruimingsvonnissen wordt omgesprongen.

In het afgelopen jaar ben ik in executiegeschillen twee maal geconfronteerd met het standpunt van de geëxecuteerde dat ontruiming van een woning (op grond van overlast) niet zou mogen plaatsvinden omdat het ontruimingsvonnis ouder was dan één jaar. In beide procedures oordeelde de voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag dat het enkele feit dat het ontruimingsvonnis ouder is dan één jaar, niet leidt tot onrechtmatigheid van de executie.<sup>6</sup> Beide uitspraken zijn op dat onderdeel niet uitvoerig gemotiveerd, maar dat hoeft ook niet. De voorzieningenrechter volgde immers de hoofdlijn dat tenuitvoerlegging van een vonnis rechtmatig is tenzij sprake is van gewijzigde omstandigheden. Het (enkele) feit dat een vonnis ouder is dan één jaar, is niet zo'n bijzondere omstandigheid.

## Art. 503 Rv

In beide kort gedingen is een beroep gedaan op art. 555 Rv, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat art. 503 Rv van overeenkomstige toepassing is op de gedwongen ontruiming. Art. 503 luidt als volgt:

'Indien de schuldeiser een jaar na het bevel heeft laten verlopen, zal hij gehouden zijn het bevel te vernieuwen'.

Die bepaling ziet op het door de gerechtsdeurwaarder aan de geëxecuteerde gedane bevel tegelijk of na de betekening van een gewezen vonnis. Ook bij een veroordeeling tot ontruiming zal de gerechtsdeurwaarder – alvorens tot ontruiming over te gaan – de geëxecuteerde bevel moeten doen om het gehuurde zelf te ontruimen. Als dat bevel meer dan één jaar geleden heeft plaatsgevonden zal de executant dit bevel op grond van art. 555 jo. 503 Rv moeten vernieuwen. Dat voorschrift impliceert dat volgens de wetgever een ontruimingsvonnis ook na één jaar ten uitvoer gelegd kan worden. Alleen zal de executant in dat geval het bevel moeten vernieuwen. De president van de Rechtbank Den Bosch heeft dus een beperking genoemd die in strijd is met hetgeen de wetgever voor ogen stond.

## Conclusie

Op grond van het bovenstaande ben ik van mening dat er niet voldoende reden is om bij een executiegeschil omtrent een ontruimingsvonnis andere criteria te hanteren dan bij andere executiegeschillen. Bij ontruimingsvonnissen die zijn gebaseerd op achterstallige huur, blijft voorzichtigheid geboden omdat de situatie ten tijde van de tenuitvoerlegging vrijwel altijd afwijkt van de situatie ten tijde waarin het vonnis is gewezen.

Evenmin bestaat er enige noodzaak om aan te nemen dat een ontruimingsvonnis na één jaar niet ten uitvoer gelegd mag worden. De wetgever gaat daar in ieder geval niet van uit en de veel geciteerde uitspraak van de president van de Rechtbank Den Bosch geeft daarvoor onvoldoende aanleiding.<sup>7</sup> ●

6. Vzv. Den Haag 2 juni 2004, rolnummer KG 04/492 en 4 februari 2005, rolnummer KG 05/30.

7. Hiermee corrigeer ik derhalve het standpunt dat ik heb ingenomen in: E. van der Hoeden e.a., *De gedwongen ontruiming*, Zutphen: Paris 2004, p. 47. Voor mijn gewijzigde standpunt zie ik steun in de twee genoemde uitspraken van de voorzieningenrechter te Den Haag.