

MISBRUIK ONTBINDINGSBEVOEGDHEID

Vaak worden koopcontracten met betrekking tot vastgoed gesloten onder ontbindende voorwaarden. Dat geeft een partij de bevoegdheid om, als een bepaald feit zich wel of juist niet voordoet, de koop te ontbinden. Toch zijn er grenzen, zo blijkt uit een uitspraak van de rechtbank Rotterdam.

Huurders moeten weg zijn

V had een huurovereenkomst gesloten met een Hotelexploitant. Het betrof een groot vastgoedproject, het herontwikkelen van een gebouw naar een hotel met 81 (logeer)appartementen. V had als ontbindende voorwaarde opgenomen dat de tien zittende huurders het bedrijfsgebouw zouden hebben verlaten. Dat lukte, op één huurder na. In overleg met H werd de ontbindende voorwaarde enkele malen verlengd. Ook ter gelegenheid van de laatste verlenging was de laatste huurder nog niet vertrokken. Deze was wel bereidwillig maar had V bericht toch iets meer tijd nodig bleek te hebben dan gedacht. V wachtte dat niet meer af en beriep zich op de ontbindende voorwaarde.

Waarom ontbinden en geen termijnverlenging?

De kort geding rechter meende dat deze vlieger niet opging. De rechter overwoog dat V met H in overleg diende te treden over de mogelijkheid om de termijn waarbinnen V zich kon beroepen op de ontbindende voorwaarde (nogmaals) te verlengen. Dat lag te meer in de rede omdat H al twee maal zonder enig bezwaar akkoord was gegaan met verzoeken van V om verlenging van die termijn en de planning van het project inmiddels was aangepast. Niet in geschil is dat het gehuurde pas bijna een jaar later leeg moet zijn en dat dan pas een definitieve aanvang met de werkzaamheden aan het gehuurde zou worden gemaakt. Partijen hadden dus conform deze aangepaste planning nog geruime voorbereidingstijd en een later vertrek van de laatste huurder uit een gedeelte van het gehuurde vormde in dat opzicht geen risico voor V om haar verplichtingen jegens H na te kunnen komen. V heeft desondanks plotsklaps de stekker uit het omvangrijke gezamenlijke project getrokken en H met lege handen achtergelaten.

Misbruik bevoegdheid

De rechter oordeelde dat, gelet op de onevenredigheid tussen het belang van V bij de uitoefening van het beroep op de ontbindende voorwaarde en het belang van H, te weten nakoming van de huurovereenkomst, dat daardoor wordt geschaad, V in de gegeven omstandigheden in redelijkheid niet tot inroepen van de ontbindende voorwaarde had kunnen komen en door dit wel te doen misbruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid. V diende daarom de gesloten overeenkomst na te komen.

Indien een ontbindende voorwaarde vervuld wordt kan de overeenkomst bevrijdend worden ontbonden. Dat kan echter anders zijn indien daarbij misbruik wordt gemaakt van die ontbindingsbevoegdheid