

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Bewind
locatie Alkmaar

Zaaknr./rolnr.: 7268049 \ CV EXPL 18-6833 (H.K.)
Uitspraakdatum: 18 september 2019

Vonnis van de kantonrechter in de zaak van:

1. Robert Egbert Gerhardus SCHOLTE (h.o.d.n. Rob Scholte Museum)
2. Lijsje SNIJDER
3. Anaïs Maria SCHOLTE, als minderjarig kind vertegenwoordigd door eisers sub 1 en 2
4. Lotus Mason SCHOLTE, als minderjarig kind vertegenwoordigd door eisers sub 1 en 2
allen feitelijk verblijvende te Alkmaar
eisers
verder te noemen: Scholte, dan wel Scholte c.s.
gemachtigden mr. J.G. Mahn en mr. B. Friedberg, advocaten te Amsterdam

tegen

de besloten vennootschap **Aannemingsbedrijf A. TUIN DEN HELDER B.V.**
gevestigd te Den Helder
gedaagde
verder te noemen: Tuin
gemachtigde: mr. A.J.J. Sweens, advocaat te Den Helder

en

de rechtspersoon naar publiek recht **GEMEENTE DEN HELDER**
zetelende te Den Helder
gevoegde partij aan de zijde van gedaagde
verder te noemen: de gemeente
gemachtigden: mr. E.C.W. van der Poel en mr W. de Vis, advocaten te Alkmaar.

1. Het procesverloop

1.1. Scholte c.s. heeft bij dagvaarding van 2 oktober 2018 een vordering tegen Tuin ingesteld. Scholte c.s. heeft bij akte producties in het geding gebracht en zijn eis vermeerderd. De gemeente heeft een incidentele conclusie tot voeging ingediend, waarop Scholte c.s. en Tuin schriftelijk hebben gereageerd. Bij incidenteel vonnis van 6 februari 2019 heeft de kantonrechter de gemeente toegestaan zich te voegen aan de zijde van Tuin. Scholte c.s. heeft opnieuw zijn eis vermeerderd. Daarna hebben Tuin en de gemeente een conclusie van antwoord ingediend waarbij Tuin een voorwaardelijke eis in reconventie heeft ingesteld.

1.2. Op 25 juni 2019 heeft een zitting plaatsgevonden. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen ter toelichting van hun standpunten naar voren hebben gebracht. Partijen hebben gebruik gemaakt van pleitaantekeningen, die zijn overgelegd.

Voorafgaand aan de zitting hebben partijen nog producties toegezonden en heeft Scholte c.s. een conclusie van antwoord in voorwaardelijke reconventie genomen. Na de zitting hebben Tuin en de gemeente ieder nog een akte genomen.

2. De feiten

2.1. In 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente de Kadernota Cultuur Den Helder "Horen, zien en beleven" aangenomen. In lijn met die nota heeft de gemeente besloten om per 2008 de subsidies voor de huur van atelierruimtes te beëindigen. In de plaats daarvan is de gemeente een stimuleringsbeleid gaan voeren om kunstenaars tijdelijk in leegstaande panden te huisvesten, het zogenoemde broedplaatsenbeleid.

2.2. Eén van die leegstaande panden betrof het voormalig postkantoor aan de Middenweg 172-174 te Den Helder (hierna te noemen: het pand). De gemeente had destijds het voornemen om op de plek van het pand een nieuw stadhuis te realiseren.

2.3. De gemeente heeft op 7 november 2008 met Scholte een overeenkomst gesloten, getiteld Bruikleenovereenkomst, waarbij de gemeente aan Scholte met ingang van 1 juli 2008 een deel van het pand (Middenweg 174) in gebruik heeft gegeven. Deze overeenkomst (verder te noemen: de atelierovereenkomst) bevat onder meer de volgende bepalingen:

(...)

I. dat bruiklener de nader te noemen onroerende zaak in afwachting van verdere ontwikkelingen tijdelijk voor leegstand wenst te behoeden;

II. dat bruiklener onder na te melden voorwaarden en bedingen om niet een bewaringsdienst aanbiedt, waardoor leegstand wordt tegengegaan;

III. dat bruikleengever de onroerende zaak om niet in bewaring geeft, die gelegen is aan de Middenweg 174

(...)

Artikel 1: Aanvang en duur bewaring

(...)

1.2. Deze overeenkomst is aangegaan voor de periode dat de onroerende zaak nog niet benodigd is voor de realisatie van de stadshartplannen van de gemeente Den Helder. Met andere woorden bruiklener kan gebruik blijven maken van het Postkantoor tot alle benodigde procedures zijn afgerond en de bouwvergunning voor het nieuwe plan kan worden verstrekt. (...)

Artikel 2: Einde overeenkomst

2.1. Deze overeenkomst kan door bruikleengever aan bruiklener worden opgezegd, doch steeds met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. (...)

Artikel 3 Aansluitingen en voorzieningen

3.1. De kosten van water, energie en alle andere eventueel niet nader genoemde maar soortgelijke nutsvoorzieningen, evenals van aansluiting en vastrecht hiervan zijn voor rekening van de bruiklener. Deze kosten zijn vastgesteld op € 155,00 per maand.

4.1. Bruiklener is gehouden als een goed huisvader zorg te dragen voor de bij haar in bewaring gegeven onroerende zaak. (...)

Artikel 8 Bijzondere bepalingen (...)

8.2. Bruiklener betaalt geen vergoeding voor het gebruik gedurende de bewaarperiode. (...)

8.5. Bruiklener is bekend met het feit dat de onroerende zaak tijdelijk wordt gebruikt als broedplaats voor kunst en cultuur. Dit betekent dat meerdere personen gebruik zullen maken van de onroerende zaak met hetzelfde oogmerk.

8.6. Als tegenprestatie voor het gebruik van de ruimte zal er regelmatig, met een nader af te spreken frequentie (minimaal 3x per jaar) exposities worden gehouden in Den Helder. Op welke wijze dit plaatsvindt, laten wij over aan het initiatief van de bruikleners.

2.4. In januari 2012 heeft de gemeente met Scholte een tweede overeenkomst betreffende het gebruik van een (ander) deel van het pand gesloten. In deze overeenkomst (hierna te noemen: de museumovereenkomst) staat onder meer het volgende:

(...)

Het terbeschikkinggestelde, bestemming

1.1. Ter beschikkingsteller geeft gebruiker een persoonlijk recht van gebruik voor een deel van de bedrijfsruimte (...) Middenweg 172-174 (...)

1.2. Het ter beschikkinggestelde zal door de gebruiker uitsluitend worden bestemd als expositieruimte zoals in artikel 14 van deze overeenkomst omschreven. (...)

1.3. Het is gebruiker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ter beschikkingsteller een andere bestemming aan het ter beschikkinggestelde te geven dan omschreven in 1.2. (...)

Duur en opzegging

2.1. Deze overeenkomst kan door ter beschikkingsteller zonder opgave van redenen aan gebruiker op elk moment worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. (...)

3. De aanvangsvergoeding van het ter beschikkinggestelde bedraagt per maand: € 0,00. Zegge: gebruik om niet. (...)

5.1. Voor rekening van de gebruiker is al het groot en klein onderhoud aan de binnenzijde van het ter beschikkinggestelde. De gebruiker zal slechts dat onderhoud plegen, voor zover dat voor het gebruik noodzakelijk is. (...)

NUTS voorzieningen

6.1. Het gebruik van het ter beschikkinggestelde is exclusief levering van gas, water en elektra. Hiervoor dient maandelijks een voorschot servicekosten te worden voldaan van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro). Verrekening vindt jaarlijks plaats op basis van het werkelijke verbruik. (...)

Bijzondere bepalingen

14. De ruimte kan gezien het cultureel maatschappelijk belang aan de gebruiker in gebruik worden gegeven. Hierdoor is de gebruiker verplicht aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Gebruiker wendt de ruimte aan om, met de nadruk op kwaliteit en niveau, zelfstandig beeldende kunst professioneel aan het publiek te tonen en mogelijkerwijs te verkopen, een informatieve en aantrekkelijke plek te creëren voor belangstellenden, kenners en verzamelaars;
- Gebruiker selecteert en stelt daartoe werken ten toon van Nederlandse en internationale kunstenaars met landelijke en/of internationale naamsbekendheid met de nadruk op kwaliteitsniveau, artistiek belang en gevestigde kunstenaars;
- Gebruiker organiseert langer lopende exposities: minimaal vier per jaar, die voornamelijk in en om het weekend bezocht kunnen worden;
- Parallel met de lopende tentoonstellingen wordt een stock opgebouwd met werk van de betreffende exposanten, in de vorm van tekeningen, grafiek, multiples en dergelijke, evenals documentatie zoals catalogi, monografieën en recensies;
- Gebruiker draagt direct dan wel indirect bij aan het cultureel klimaat en de culturele uitstraling van Den Helder en is bereid aan te sluiten bij lokale culturele initiatieven,

activiteiten en manifestaties en daartoe samen te werken met lokale/regionale culturele organisaties (culturele routes, samenhangende exposities enz). (...)

2.5. Scholte had op basis van deze overeenkomsten een deel van het pand in gebruik als Rob Scholte Museum. Bezoekers hadden na betaling van de toegangsprijs toegang tot dit museum. Een ander deel van het pand, gelegen aan de achterzijde, had Scholte in gebruik als atelier. In de voormalige kantine van het pand had Scholte een woning ingericht waar hij met zijn partner, L. Snijder, en hun twee kinderen woonachtig was.

2.6. Tussen de gemeente en Scholte hebben besprekingen plaatsgevonden over de toekomst van het pand. In een gespreksnotitie van 22 januari 2014 staat onder meer:
(...) Rob Scholte geeft aan dat hij twee verschillende gebruiksovereenkomsten met de gemeente heeft afgesloten. De ene betreft de ruimte die gebruikt wordt voor het Rob Scholte Museum en de ander betreft de ruimte die hij gebruikt als atelier.
Ten aanzien van de ruimte daarin het museum bevestigt Rob Scholte dat de gemeente het gebruik daarvan te allen tijde kan opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. Hij zal deze ruimte verlaten op het moment dat de gemeente daarom vraagt.
Ten aanzien van de ruimte met daarin het atelier geeft Rob Scholte aan dat in het gebruikscontract staat dat dit pas kan worden opgezegd wanneer alle procedures rondom de ontwikkeling van het nieuwe stadhuis zijn doorlopen. Aangezien er nog een bestemmingsplanprocedure loopt alsmede enkele bezwaar- en beroepszaken tegen besluiten met betrekking tot de nieuwbouw stadhuis is Rob Scholte van mening dat de gemeente niet het recht heeft om op dit moment het gebruik van de atelierruimte op te zeggen. (...)

2.7. Bij brief van 10 maart 2014 heeft de gemeente de overeenkomsten opgezegd tegen 1 september 2014. Bij besluit van 23 juni 2014 heeft de gemeente die opzeggingen opgeschort in verband met het voornemen om de plannen van Scholte voor permanente vestiging van het Rob Scholte Museum te toetsen op wenselijkheid en haalbaarheid. In dat verband heeft Scholte van de gemeente tot 15 november 2014 de tijd gekregen om een financiële onderbouwing voor zijn plannen in te dienen.

2.8. Bij brief van 23 mei 2014 heeft de gemeente aan Scholte bericht dat is geconstateerd dat hij met zijn gezin in het pand woonachtig is, hetgeen niet is toegestaan. Bij brief van 21 augustus 2014 is Scholte een last onder dwangsom opgelegd: de illegale bewoning van het pand moet eindigen en alle daartoe getroffen voorzieningen moeten worden verwijderd. Het bezwaar van Scholte tegen deze aanschrijving is op 28 januari 2015 gegrond verklaard en de last is ingetrokken.

2.9. In een stuk van 9 december 2014 staat:
 (...)

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder heeft onderstaande besluiten genomen met betrekking tot Rob Scholte en het Rob Scholte Museum, gevestigd aan Middenweg 172 – 174 te Den Helder. (...)

** De bruikleenovereenkomst met Rob Scholte van 1 juli 2008 met betrekking tot de ruimtes Middenweg 172-174 zal onverkort in acht worden genomen.*

** De gebruikersovereenkomst met Rob Scholte van 10 januari 2012 met betrekking tot de ruimtes Middenweg 172-174, thans het Rob Scholte Museum, zal onverkort in acht worden genomen.*

** Het Rob Scholte Museum, thans gevestigd in Middenweg 172-174 krijgt de gelegenheid om uit te breiden naar de begane grond en de kelderruimte van Middenweg 172-174.*

*In afwachting van de verder besluitvorming voor de permanente vestiging van het museum.
(...)*

Dit stuk is ondertekend door Scholte, wethouder P.J.R. Kos en een getuige, maar niet door de burgemeester en de andere wethouders van de gemeente.

2.10. In een e-mail van 1 februari 2015 schrijft Scholte aan de gemeente: (...) *Op 9 december 2014 is er een gesprek gevoerd tussen Rob Scholte en wethouder Pieter Kos. (...) Dit gesprek is vastgelegd in een door partijen en getuigen ondertekende overeenkomst. Deze overeenkomst bepaalt dat de gebruiks- en bruikleenovereenkomsten voor museum en studio zijn hersteld. (...)*

2.11. Bij besluit van 17 november 2015 heeft de gemeente een traject voor een mogelijke verkoop van het pand aan Scholte vastgelegd. Indien het niet in de zomer 2016 tot een afronding zou komen, zou het pand aan derden worden verkocht. Bij besluit van 2 februari 2016 heeft de gemeente vastgesteld dat het traject was mislukt. Op 28 juni 2016 heeft de gemeente besloten over te gaan tot verkoop en ontwikkeling van het pand door middel van een openbare verkoopprocedure.

2.12. Bij brieven van 28 maart 2017 heeft de gemeente beide overeenkomsten met Scholte opgezegd per 30 juni 2017. Als reden daarvoor is de openbare verkoopprocedure opgegeven.

2.13. In de voorwaarden voor de openbare verkoop is opgenomen:
(...)

2.2. BIJZONDERE VOORWAARDEN

(...)

Aansprakelijkheid bieder

a. *Met het doen van zijn bod onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van de verkoop.*

b. *Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met drie kalendermaanden na einde bieding, genoemd in artikel 2.1., onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden. (...)*

Geldigheid

Het bod van de Bieder heeft een geldigheid van ten minste drie maanden gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze biedingsprocedure. (...)

Boeteclausule

Indien Bieder om welke reden dan ook het object niet afneemt, brengt de verkoper een boete van 10% van de koopsom met een minimum van € 40.000,- plus eventuele schadevergoeding in rekening. (...)

Leveringscondities (...)

De gemeente heeft de gebruiksovereenkomsten met gebruikers opgezegd per 1 juli 2017. De kandidaat koper kan de akte ontbinden indien het verkochte op 1 november 2017 niet leeg en vrij van huur en gebruik geleverd kan worden. (...)

2.14. In de concept koopovereenkomst die in de openbare verkoopprocedure beschikbaar was, staat: (...)

18. Ontbindende voorwaarde

18.1 *Deze overeenkomst is voorts aangegaan onder de ontbindende voorwaarde voor Koper, dat:*

a. *Verkoper het Verkochte uiterlijk op de Transportdatum vrij van aanspraken tot gebruik en/of huur, leeg en ontruimd aan Koper kan leveren, behoudens eventueel meeverkochte roerende zaken;*

b. het (ontwerp)bestemmingsplan Postkantoor 2017 uiterlijk op de Transportdatum is vastgesteld.

2.15. In een kort geding vonnis van 16 oktober 2017 heeft de voorzieningenrechter van deze rechtbank de door de gemeente gevorderde ontruiming van het pand door Scholte afgewezen.

2.16. Bij arrest van 13 maart 2018 heeft het hof Amsterdam de vordering van de gemeente tot ontruiming alsnog toegewezen. Daarbij heeft het hof de vraag of sprake is van huurovereenkomsten of gebruiksovereenkomsten onbeantwoord gelaten, waarbij het hof heeft overwogen dat uitgaande van de bedoeling van partijen bij het sluiten van de overeenkomsten tegen de achtergrond van het broedplaatsenbeleid, het voortsnog aannemelijker is dat het ging om tijdelijke ingebruikgeving en niet om huur. De ontruiming is echter toegewezen op de grond dat Scholte ten aanzien van de door hem verschuldigde vergoeding voor gas, water en licht een betalingsachterstand van € 19.519,71 had. De ontruimingstermijn bedroeg een maand na betekening van het arrest.

2.17. De gemeente heeft naar aanleiding van de openbare verkoopprocedure op 1 november 2017 een bieding ontvangen. Bij besluit van 29 november 2017 heeft de gemeente het pand gegund aan deze bieder, zijnde aannemingsbedrijf A. Tuin Den Helder B.V.

2.18. In een op 1 december 2017 uitgezonden radio-interview heeft Kees Jan Tuin, directeur van Tuin, onder meer gezegd:

(...)

Dat zou kunnen maar het is alleen het is vaak dat als een zaak onder advocaten ligt dus zowel bij de gemeente als bij Rob Scholte kan het zijn dat de partijen zeggen we gaan eerst de procedure afwachten voordat we überhaupt iets willen. Ik weet dat nu nog niet. Wij moeten alleen ik geloof maandag over een week hebben wij geloof ik een gesprek met de gemeente en eerst te kijken waar staan we in dit proces en wanneer kunnen we gaan acteren. En tot die tijd kan dat nog niet, ik wil eerst weten wat is mijn positie. (...)
Op dit moment, ik weet nog niets, ik heb nog geen gesprek met de gemeente en ook niet met Rob maar ik heb de indruk dat er niet veel geld gegenereerd wordt. Ik kan alleen maar lezen wat ik in de krant lees en wat ik hoor. Van horen zeggen. Maar weet je er zal anders een geldgenerator gemaakt moeten worden om te zorgen voor de investering in het gebouw. Dat installaties gerepareerd worden, opgeknapt, en de vraag is waar komt dat geld vandaan. Dan moet je kijken of het geheel in de exploitatie past en dan zal je ook moeten kijken hoe past Rob er in en voor welke afmeting. (...)

2.19. Bij brief van 1 februari 2018 heeft de raadsman van Scholte aan Tuin geschreven:
 (...) Daarbij moet niet uit het oog worden verloren dat in de zogenaamde procedure in hoofdzaak de rechtbank – of ingeval van hoger beroep het gerechtshof – oordeelt dat cliënt en de gemeente ten aanzien van de essentialia van de koop overeenstemming hebben bereikt en/of dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld en/of dat de gemeente verplicht wordt om de onderhandelingen voort te zetten. In het verlengde hiervan ligt dat cliënt alsdan op enig moment aanspraak zal kunnen maken op levering van het pand aan hem.
 De levering wordt doorkruist indien de gemeente indachtig deze risico's ondertussen het pand aan u levert. Op dat moment zal de gemeente niet aan haar verplichtingen jegens cliënt voldoen, hetgeen een wanprestatie oplevert. De gemeente kan alsdan niet volstaan met een aan cliënt toe te kennen schadevergoeding. Zij handelt onder die omstandigheden tevens onrechtmatig jegens cliënt en cliënt zal alsdan vorderen dat het pand aan hem zal worden geleverd.

Door indachtig deze wetenschap levering van het pand te aanvaarden handelt u eveneens onrechtmatig jegens cliënt. (...)

2.20. Op 6 februari 2018 is tussen de gemeente en Tuin een koopovereenkomst met betrekking tot het pand tot stand gekomen. Daarin staat:

(...) 11. Juridische levering (...)

11.4. Koper is ermee bekend dat de heer Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en kind, zich op het standpunt stelt dat tussen hen en Verkoper sprake is van een huurovereenkomst ten aanzien van het verkochte. Dit is een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek. In kort geding heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland de door de gemeente ingestelde vordering tot ontruiming afgewezen. Verkoper zal zich ervoor inspannen door middel van het voeren van een appelprocedure dat Scholte c.s. voor Transportdatum het Verkochte heeft ontruimd. De Transportdatum zal tot uiterlijk 1 juni 2019 worden uitgesteld indien de heer Scholte en/of de zijnen, waaronder zijn vrouw en kind, op de beoogde Transportdatum van 1 maart 2018 nog in het Verkochte aanwezig is/zijn.

In dat geval zal in de door de heer Scholte aan te spannen bodemprocedure die moet volgen op het beslag een reconventionele vordering tot ontruiming worden ingediend. Als de heer Scholte deze procedure niet of niet tijdig begint, zal Verkoper deze beginnen. In deze procedure zal Verkoper tevens opheffing van het in artikel 2.4. bedoelde beslag vorderen, voor zover dat bij het instellen van de eis van de gemeente (nog) niet is opgeheven.

Als na 1 juni 2019 de ontruiming nog niet is uitgesproken in bedoelde spoedappelprocedure (en bij afwijzing van de vordering tot ontruiming in de spoedappelprocedure in bedoelde bodemprocedure) ma Koper zonder kosten en schade de overeenkomst ontbinden. Indien Koper niet ontbindt (waardoor niet vrij van huur/gebruik kan worden geleverd), kan door Koper geen aanspraak worden gemaakt op schade en kosten.

Als na 1 juni 2019 het beslag niet is opgeheven mag Koper zonder dat aanspraak bestaat op kosten en schade de overeenkomst ontbinden. (...)

2.21. Levering van het pand aan Tuin heeft plaatsgevonden op 23 juli 2018.

2.22. Bij kort geding vonnis van 1 februari 2018 is de vordering van de gemeente tot opheffing van een door Scholte op 29 november 2017 gelegd beslag op het pand, welk beslag Scholte had gelegd op grond van zijn stelling dat tussen hem en de gemeente een koopovereenkomst tot stand was gekomen, door de voorzieningenrechter van deze rechtbank toegewezen. Dit vonnis is bij arrest van 18 december 2018 door het hof Amsterdam bekrachtigd.

2.23. Het arrest van het hof Amsterdam van 13 maart 2018 is op 14 maart 2018 aan Scholte betekend, waarna het pand op 17 april 2018 door de deurwaarder is ontruimd. De inboedel, bestaande uit huisraad en uit kunstwerken, is door de deurwaarder opgeslagen.

2.24. De raadslieden van partijen hebben vervolgens met elkaar gecorrespondeerd over de afgifte van de huisraad aan Scholte en over het vrijgeven van de door de gemeente beslagen goederen. Bij brief van 18 mei 2018 is namens de gemeente aangegeven dat Scholte in de gelegenheid werd gesteld om de huisraad (tevens bevattende een grote hoeveelheid spullen uit het atelier van Scholte, in totaal 945 kuub) op te halen, waarbij de gemeente zich ten aanzien van de opslagkosten alle rechten voorbehield. Voorts is namens de gemeente aangegeven dat zij bereid was het beslag op de kunstwerken op te heffen tegen afgifte van een bankgarantie.

Bij brief van 3 oktober 2018 is namens de gemeente aangegeven dat Scholte nog tot 9 oktober 2018 in de gelegenheid werd gesteld om de huisraad op te halen zonder de opslagkosten te betalen, bij gebreke waarvan namens de gemeente een kort geding aanhangig zou worden gemaakt. Na het uitbrengen van de dagvaarding heeft Scholte op 28 november 2018 de huisraad opgehaald, waarna het kort geding is ingetrokken. Ten behoeve van de opslag van zijn spullen heeft Scholte met ingang van 16 november 2018 een opslagruimte van het Van Gogh gehuurd.

2.25. Bij vonnis van 23 januari 2019 heeft de rechtbank geoordeeld dat tussen Scholte en de gemeente ten aanzien van het pand geen koopovereenkomst tot stand was gekomen. De door Scholte gevorderde verklaring voor recht dat de gemeente onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door de onderhandelingen over de verkoop van het pand voortijdig af te breken, is wel toegewezen.

3. De vordering in conventie

3.1. Scholte c.s. vordert - samengevat -:

- I. veroordeling van Tuin tot het verschaffen van het ongestoord huurgenot aan Scholte c.s. van het pand Middenweg 172-174 te Den Helder binnen twee dagen na betekening van dit vonnis op straffe van een dwangsom;
 - II. veroordeling van Tuin tot vergoeding van de door Scholte c.s. als gevolg van de tekortkoming van Tuin geleden schade, op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet en te vermeerderen met de wettelijke rente daarover;
 - III. veroordeling van Tuin om binnen veertien dagen na dit vonnis volledige medewerking te hebben verleend aan de levering van het perceel grond met postkantoor en verdere aanhorigheden gelegen aan de Middenweg 172-174 te Den Helder aan Scholte met bepaling dat indien Tuin hiermee in gebreke blijft dit vonnis in de plaats zal treden voor diens medewerking en een machtiging geeft voor de notaris om tot levering van de onroerende zaak te komen;
 - IV. veroordeling van Tuin om bij wege van voorschot op de onder II gevorderde schade te voldoen een bedrag van € 60.000,-;
- met veroordeling van Tuin in de proceskosten inclusief de nakosten en de wettelijke rente.

3.2. Scholte c.s. legt aan de vorderingen het volgende ten grondslag. De overeenkomsten tussen Scholte en de gemeente op grond waarvan Scholte c.s. het pand in gebruik had, zijn te kwalificeren als huurovereenkomsten. Deze zijn door de gemeente niet rechtsgeldig opgezegd en dus ook niet geëindigd. Tuin is als nieuwe eigenaar van het pand op grond van het bepaalde in artikel 7:226 BW gehouden deze huurovereenkomsten na te leven. Tuin dient Scholte dan ook het ongestoord huurgenot te verschaffen en door dat na te laten, is Tuin gehouden de schade die Scholte door de wanprestatie lijdt, in elk geval bestaande uit de opslagkosten voor de inboedel van Scholte ad € 60.000,-, aan Scholte te vergoeden.

3.3. Scholte c.s. legt voorts onrechtmatig handelen door Tuin ten grondslag. Daartoe voert Scholte c.s. aan dat de rechtbank inmiddels heeft geoordeeld dat de gemeente onrechtmatig jegens Scholte heeft gehandeld door de onderhandelingen over verkoop van het pand aan hem voortijdig af te breken. Tuin wist dat Scholte het pand huurde en in onderhandeling was over de aankoop ervan. Tuin wist ook dat er tussen Scholte en de gemeente meerdere gerechtelijke procedures aanhangig waren. Door onder deze omstandigheden het pand ruim voor de overeengekomen uiterlijke datum af te nemen, heeft Tuin onrechtmatig jegens Scholte c.s. gehandeld.

De enige reden voor die snelle levering was immers het frustreren van de nog lopende procedures tussen Scholte en de gemeente. De schadevergoeding die Tuin aan Scholte c.s. moet voldoen dien er uit te bestaan dat het pand alsnog aan Scholte c.s. wordt geleverd.

3.4. Tuin betwist de vordering en voert verweer. De gemeente die zich aan de zijde van Tuin heeft gevoegd, betwist de vordering eveneens en voert ook verweer. Het verweer zal, voor zover relevant, bij de beoordeling aan de orde komen.

4. De vordering in voorwaardelijke reconventie

4.1. Tuin vordert voorwaardelijk, namelijk voor het geval dat de vordering van Scholte c.s. tot levering van het pand door Tuin aan Scholte wordt toegewezen, om Scholte c.s. hoofdelijk te veroordelen aan Tuin gelijktijdig met de levering van het pand financiële compensatie te bieden door betaling aan Tuin van een bedrag voorafgaand aan de levering van het pand op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, met veroordeling van Scholte c.s. in de proceskosten inclusief de nakosten en de wettelijke rente.

4.2. Tuin voert daartoe aan dat zij een koopsom van € 650.000,- aan de gemeente heeft betaald om het pand te verkrijgen en er geen reden is waarom het pand vervolgens om niet aan Scholte c.s. zou moeten worden overgedragen. Scholte c.s. zou door de overdracht om niet ongerechtvaardigd worden verrijkt, terwijl Tuin daardoor ongerechtvaardigd zou worden verarmd. Dit leidt ertoe dat Scholte c.s. de door Tuin geleden en te lijden schade dient te vergoeden.

4.3. Scholte c.s. betwist de vordering en voert verweer. Daarop zal, voor zover relevant, bij de beoordeling nader worden ingegaan.

5. De beoordeling

5.1. Scholte c.s. baseert de vordering in de eerste plaats op de stelling dat sprake is van huurovereenkomsten waaraan Tuin als opvolgend eigenaar gebonden is. Scholte c.s. verwijst in dat verband naar het verwijzingsvonnis van 12 september 2018 in de procedure tussen de gemeente en Scholte (rolnummer 7260971 / 18-6825) waarin de rechtbank heeft geoordeeld dat sprake is van huurovereenkomsten. Scholte voert aan dat de beslissing van de rechtbank moet worden beschouwd als een bindende eindbeslissing waaraan niet alleen de in die procedure betrokken partijen gebonden zijn, maar ook de partijen in de onderhavige procedure. Indien Tuin betrokken had willen zijn bij die beslissing, had Tuin zich in die procedure moeten voegen of moeten tussenkomen.

5.2. Het betoog van Scholte c.s. gaat niet op. Zoals uit artikel 71 lid 3 Rv al volgt, beslist de verwijzende rechter aan de hand van zijn voorlopig oordeel over het onderwerp van het geschil. Na verwijzing is de volgende rechter weliswaar gebonden aan de verwijzing (zie artikel 71 lid 5 Rv) maar niet aan het voorlopig oordeel van de verwijzingsrechter betreffende het onderwerp van geschil. Het gaat immers om een voorlopig oordeel van de verwijzingsrechter, waarbij geoordeeld is zonder dat partijen ter zitting zijn gehoord en zonder dat daartegen hoger beroep mogelijk is. Van een bindende eindbeslissing in de door Scholte c.s. bedoelde zin is geen sprake, laat staan dat partijen in een andere procedure daaraan gebonden zouden zijn. De kantonrechter zal zich in de procedure tussen de gemeente en Scholte en in de onderhavige procedure dus zelfstandig een oordeel moeten vormen over de kwalificatie van de overeenkomsten.

5.3. Hoewel de kantonrechter van oordeel is dat uit de overeenkomsten zelf en de latere correspondentie tussen Scholte en de gemeente kan worden afgeleid dat hen bij het aangaan van de overeenkomst bruikleen voor ogen heeft gestaan, kan het antwoord op de vraag of sprake is van bruikleen of huur verder in het midden blijven. Immers ook als sprake zou zijn van huur, is Tuin daaraan niet gebonden omdat de overeenkomsten al waren beëindigd voordat Tuin eigenaar werd. Daarvoor is het volgende redengevend.

5.4. Tuin en de gemeente voeren aan dat voor zover sprake is van huur, deze huur valt onder het regime voor "overige bedrijfsruimte" ex artikel 7:230a BW. Nu dat huurregime aan de opzegging van de huurovereenkomst geen verdere vereisten stelt, zijn de atelier- en museumovereenkomsten door de opzegging van de gemeente van 28 maart 2017 per 30 juni 2017 rechtsgeldig geëindigd. Van de mogelijkheid van ontruimingsbescherming die artikel 7:230a BW biedt, heeft Scholte geen gebruik gemaakt. Hij was dus gehouden het pand op uiterlijk 30 juni 2017 leeg en ontruimd aan de gemeente op te leveren.

5.5. Volgens Scholte was sprake van woonruimte gelet op het feit dat Scholte in het pand met zijn gezin woonachtig was en de gemeente daarvan in elk geval vanaf 2014 op de hoogte was. Indien het gaat om een gehuurde ruimte die meerdere functies heeft (wonen en werken), welke functies door elkaar heen lopen, is splitsing in afzonderlijke huurcontracten niet mogelijk en heeft de huurder recht op de meest vergaande huurbescherming die de wet biedt, te weten die voor de huur van woonruimte. Uitgaande van dat huurregime, is de huur niet rechtsgeldig opgezegd laat staan geëindigd, aldus Scholte. Subsidiair voert Scholte aan dat sprake is van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW omdat vanuit het gehuurde verkoop van kunstwerken plaatsvond. Ook in dat geval is de huur niet rechtsgeldig opgezegd, laat staan geëindigd.

5.6. Voor het antwoord op de vraag welk huurregime op een huurovereenkomst van toepassing is, is in elk geval de bestemming van het gehuurde van belang. In dat verband is niet alleen relevant wat in de huurovereenkomst ten aanzien van de bestemming is bepaald maar ook wat partijen, mede in aanmerking de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan.

5.7. Uitgaande van voornoemd criterium faalt de stelling van Scholte dat sprake is van huur van woonruimte. De beide overeenkomsten zien op ruimten in een voormalig postkantoor, dus een bedrijfsgebouw en geen woning. Uit de omstandigheid dat Scholte zelf woonvoorzieningen in het pand heeft aangebracht, zoals een keuken en een badkamer, volgt al dat het pand bij aanvang van de huur voor bewoning niet geschikt was. De overeenkomsten zijn tot stand gekomen in het kader van het broedplaatsenbeleid met het oog op het faciliteren en stimuleren van culturele initiatieven. Uit de atelierovereenkomst volgt dat het gehuurde in gebruik is gegeven als broedplaats voor kunst en cultuur. In de museumovereenkomst is opgenomen dat Scholte de ruimte als expositieruimte dient te gebruiken. Scholte heeft het pand ook als atelier en museum in gebruik genomen. Zijn woonplaats had Scholte ten tijde van de aanvang van beide overeenkomsten in Egmond aan den Hoef. Uit niets blijkt dat partijen bij aanvang van de overeenkomsten voor ogen heeft gestaan het pand als woonruimte te bestemmen. De enkele omstandigheid dat Scholte op enig moment het pand mede als woning is gaan gebruiken en de gemeente daarvan op de hoogte is geweest, kan aan de overeengekomen bestemming niets veranderen. Nog daargelaten dat de gemeente met die bewoning nooit heeft ingestemd en heeft getracht daartegen op bestuursrechtelijke wijze op te treden, geldt dat een huurder niet (eenzijdig) kan bewerkstelligen dat het toepasselijke huurregime wijzigt door het gehuurde op een andere wijze te gaan gebruiken dan partijen waren overeengekomen.

Voor zover Scholte betoogt dat uit de gegrondverklaring van zijn bezwaar tegen de last onder dwang in verband de illegale bewoning, volgt dat de gemeente alsnog akkoord is gegaan met bewoning van het pand, faalt dit betoog. In de gegrondverklaring zelf staat niet waarom het bezwaar gegrond is verklaard. Blijkens het advies van de bezwaarschriftcommissie dat aan de gegrondverklaring vooraf is gegaan, waren de onduidelijkheid over de overeenkomst tussen Scholte en de gemeente en de mogelijkheid dat door de burgerlijke rechter vastgesteld zou kunnen worden dat Scholte in het pand mocht wonen, aanleiding om de gemeente te adviseren op dit moment geen gebruik te maken van handhavingsbevoegdheid. Nu partijen ten tijde van de gegrondverklaring van het bezwaar nog met elkaar in overleg waren over de definitieve vestiging van het museum in het pand en/of de aankoop daarvan, lag een gang van de gemeente naar de civiele rechter om de illegale bewoning te bestrijden niet voor de hand. Daaruit kan echter niet worden afgeleid dat de gemeente alsnog akkoord is gegaan met die bewoning. Van verjaring is evenmin sprake, althans, als het recht van de gemeente om tegen de illegale bewoning op te treden verjaard zou zijn, volgt daaruit niet dat daarmee ook het wettelijke huurregime dat op woonruimte ziet, van toepassing is geworden. Nu van huur van woonruimte geen sprake was, kan Scholte geen beroep doen op de bepalingen betreffende opzegging en beëindiging van de huur van woonruimte.

5.8. Scholte heeft voorts betoogd dat sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Daarvan zou sprake zijn als het pand krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal heeft voor rechtstreekse levering van roerende zaken of diensten aanwezig is. Volgens Scholte is voor wat betreft het gehuurde aan dit criterium voldaan omdat van daaruit, overeenkomstig de bedoeling van partijen, ook kunstwerken werden verkocht. De gemeente heeft betwist dat sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Zij voert daartoe aan dat een atelier op zich zelf al niet valt onder de definitie van middenstandsbedrijfsruimte zoals opgenomen in artikel 7:290 BW. Voorts wijst zij er op dat het atelier niet beschikt over een voor het publiek toegankelijk lokaal. Voor wat betreft het museumdeel voert de gemeente aan dat ook als sprake zou zijn van verkoop van kunstwerken, de nadruk ligt op het exposeren van kunst, hetgeen evenmin valt onder de definitie van middenstandsbedrijfsruimte.

5.9. De kantonrechter overweegt als volgt. Ook hier geldt ten aanzien van de bestemming dat niet alleen relevant is wat in de huurovereenkomst ten aanzien van de bestemming is bepaald, maar ook wat partijen, mede in aanmerking de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan. Blijkens de tekst van de atelierovereenkomst was het de bedoeling van partijen om het pand te gebruiken in het kader van het broedplaatsenbeleid van de gemeente. Scholte zelf heeft verklaard dat hij het atelier gebruikte voor het vervaardigen en verzamelen van kunstwerken. Voor zover het partijen bij het aangaan van de overeenkomst al voor ogen heeft gestaan dat vanuit het atelier ook verkoop zou plaatsvinden, geldt dat het gehuurde niet beschikte over een voor het publiek toegankelijk lokaal. De gemeente heeft immers onvoldoende weersproken aangevoerd dat het atelier alleen op afspraak te betreden was zodat van het (vrijelijk) in- en uitlopen van het atelier geen sprake was. Ten aanzien van het museumgedeelte volgt uit de overeenkomst dat de expositie van kunst voorop stond. Dat past ook bij het wezen van een museum, te weten het verzamelen, het bewaren en het tentoonstellen van (in dit geval) kunstwerken. Daarop zien ook vrijwel alle bepalingen van artikel 14 van de overeenkomst die betrekking hebben op het gebruik van het pand. In slechts één bepaling wordt gerefereerd aan verkoop van de kunstwerken waarbij het dan ook nog gaat om "mogelijke" verkoop.

In dit geval moet de verkoop van kunst dan ook als een ondergeschikt element van de overeenkomst en van hetgeen partijen bij het aangaan daarvan voor ogen stond, worden beschouwd. Van middenstandsbedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW kan voorts alleen sprake zijn indien het gaat om verkoop aan particulieren, dus detailhandel. Uit de door Scholte overgelegde grootboekrekeningen zou weliswaar afgeleid kunnen worden dat kunstwerken zijn verkocht, maar daaruit blijkt niet dat sprake was van verkoop aan (overwegend) particulieren. Zoals de gemeente onvoldoende weersproken heeft aangevoerd, waren bij de tentoongestelde kunstwerken geen prijskaartjes te zien. Scholte heeft zelf verklaard dat hij zijn kunstwerken verkocht aan andere musea en dat mogelijke kopers zich bij hem moesten vervoegen om een kunstwerk te kunnen kopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat sprake was van detailhandel. Ten slotte geldt dat, voor zover op grond van het voorgaande al niet geconcludeerd zou kunnen worden dat het gebruik van het gehuurde door Scholte niet valt onder middenstandsbedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, van plaatsgebondenheid geen sprake was. Scholte is, gelet op zijn klantenkring, voor de verkoop van zijn kunstwerken niet afhankelijk van de locatie Middenweg 172-174 te Den Helder: een kunstenaar met de statuur van Scholte kan zich in feite overal vestigen omdat geïnteresseerden in zijn werk hem altijd wel weten te vinden.

5.10. Gelet op het voorgaande is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW geen sprake zodat het beroep van Scholte op de beschermende bepalingen die zien op opzegging en beëindiging van de huur die van toepassing zijn op middenstandsbedrijfsruimte ook niet op gaat. Dit betekent voorts dat sprake is van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW. De huur van een dergelijke ruimte eindigt door opzegging door de verhuurder met, zoals in de overeenkomsten is bepaald, inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden. De verhuurder hoeft voor de opzegging geen (wettelijke) gronden aan te voeren. Vast staat dat de gemeente op 28 maart 2017 heeft opgezegd tegen 30 juni 2017 waardoor de opzegtermijn in acht is genomen. Daarbij is ook de ontruiming aangezegd. Scholte had de mogelijkheid om op grond van artikel 7:230a BW binnen twee maanden na de 30 juni 2017 een (voorwaardelijk) verzoek tot opschorting van de ontruiming bij de kantonrechter in te dienen, maar hij heeft dit nagelaten. Dat betekent dat de huur is geëindigd op 30 juni 2017 en Scholte op die datum het gehuurde leeg en ontruimd aan de gemeente had moeten opleveren.

5.11. Scholte betoogt nog dat hij op 9 december 2014 met de gemeente is overeengekomen dat hij zich permanent in het pand kon vestigen en verwijst daarbij naar het in zijn opdracht opgestelde stuk van diezelfde datum. Dit is door Tuin en de gemeente weersproken. De kantonrechter oordeelt dat, nog daargelaten dat Scholte aan dat stuk geen rechten kan ontlenen nu het slechts door één wethouder is getekend, daaruit niet worden afgeleid dat de gemeente instemde met permanente vestiging van Scholte in het pand. Zoals de gemeente in de brief van 18 december 2014 ook aangeeft, was sprake van een traject waarin de realisatie van het Rob Scholte Museum in het pand onderzocht zou worden. Daaruit volgt dat dit onderzoek zou kunnen leiden tot de conclusie dat het museum niet haalbaar was. Bovendien staat in het stuk van 9 december 2014 dat de atelier- en museumovereenkomsten onverkort gehandhaafd zullen worden. In beide overeenkomsten zijn expliciet opzeggingsmogelijkheden opgenomen en toen voor de gemeente duidelijk werd dat vestiging van een Rob Scholte Museum niet mogelijk was, was zij gerechtigd om van die opzeggingsmogelijkheden gebruik te maken.

5.12. Volgens Scholte was de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar omdat hij al lange tijd met zijn gezin in het pand woonachtig was en hij in het pand had geïnvesteerd om dit als museum geschikt te maken. De gemeente heeft aangevoerd dat deze omstandigheden voor rekening en risico van Scholte komen en heeft

weersproken dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. De kantonrechter is met de gemeente van oordeel dat de door Scholte aangevoerde omstandigheden niet maken dat de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Hoewel het pand bestemd is om te worden gebruikt als museum en atelier en niet voor bewoning, is Scholte zonder toestemming van de gemeente en aanvankelijk zelfs zonder haar medeweten met zijn gezin in het pand gaan wonen. Dat hij het pand, zeker toen duidelijk was geworden dat er geen permanent Rob Scholte Museum zou komen, op enig moment weer zou moeten verlaten was een risico waarmee Scholte rekening had kunnen en moeten houden. Scholte heeft zijn investeringen in het pand slechts in beperkte mate onderbouwd. Als die investeringen inderdaad uitkomen op een bedrag van € 23.632,04 (de gemeente betwist dat), geldt dat de hoogte daarvan, mede gelet op de grootte van het gehuurde, de duur van het gebruik en de omstandigheid dat Scholte geen geldelijke vergoeding voor het gebruik verschuldigd was, niet zodanig is dat deze de opzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar maakt.

5.13. De conclusie is dat de overeenkomsten tussen Scholte en de gemeente met betrekking tot het pand rechtsgeldig zijn opgezegd en per 30 juni 2017 zijn geëindigd. Scholte c.s. kon vanaf dat moment geen rechten ten aanzien van het pand geldend maken. De levering aan Tuin heeft nadien plaatsgevonden zodat het bepaalde in artikel 7:226 BW niet van toepassing is. Dat betekent dat de vordering tot verschaffing van ongestoord huurgenot ongegrond is en zal worden afgewezen. Ook de vordering tot vergoeding van door Scholte c.s. geleden schade als gevolg van de tekortkoming door Tuin is ongegrond en zal worden afgewezen. Tuin heeft jegens Scholte c.s. immers geen contractuele verplichting en is daarin dus ook niet tekort geschoten. De vordering tot betaling van € 60.000,- als voorschot op de schade zal gelet op het voorgaande eveneens worden afgewezen.

5.14. Scholte c.s. heeft aan haar vordering tot levering van het pand door Tuin aan hem ten grondslag gelegd dat Tuin onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door mee te werken aan levering van het pand aan haar. In dit verband voert Scholte c.s. aan dat Tuin zelfstandig onrechtmatig jegens Scholte c.s. heeft gehandeld door samen te spannen met de gemeente, hetgeen in het maatschappelijk verkeer onbetamelijk is. Voorts heeft Tuin volgens Scholte c.s. geprofiteerd van het onrechtmatig handelen van de gemeente jegens Scholte c.s.

5.15. Tuin betwist de gestelde samenspanning: Tuin heeft ingeschreven op een openbare verkoopprocedure en de gemeente heeft het pand aan Tuin gegund. Tuin wist ten tijde van die procedure niet méér over het conflict tussen Scholte en de gemeente dan datgene wat algemeen bekend was. Tuin was er in elk geval niet van op de hoogte dat, zoals Scholte c.s. aanvoert, tussen de gemeente en Scholte nog onderhandelingen over de verkoop van het pand aan Scholte gaande waren. Informatie daarover maakte geen deel uit van de tenderprocedure. Pas na de gunning heeft Tuin meer informatie gekregen over de problemen met Scholte, maar toen was Tuin al aan haar bieding gebonden. Tuin betwist voorts dat zij heeft geprofiteerd van enig onrechtmatig handelen van de gemeente jegens Scholte c.s., voor zover van onrechtmatig handelen al sprake is geweest. Tuin heeft in het kader van vrije concurrentie in het economisch verkeer haar eigen belang gediend door in te schrijven op de openbare verkoop. Zij heeft op geen enkele wijze onrechtmatig handelen van de gemeente jegens Scholte c.s. uitgelokt of bevorderd.

5.16. Het verwijt van Scholte c.s. aan Tuin komt er in essentie op neer dat Tuin het pand niet had mogen kopen en (vroegtijdig) aan zich laten leveren omdat Scholte c.s. uit hoofde van de huurovereenkomsten en uit hoofde van nog lopende onderhandelingen met de gemeente aanspraak op het pand maakte.

De door Scholte c.s. gestelde huurovereenkomsten kunnen echter niet tot een aanspraak op verwerving van het pand leiden. Huur geeft immers slechts recht op het gebruik van het gehuurde maar kan er op zich zelf niet toe leiden dat de huurder eigenaar wordt. De huurovereenkomsten maken de verwerving van het pand door Tuin dus niet onrechtmatig. Daar komt bij dat de gestelde huurovereenkomsten ten tijde van de aankoop en het transport van het pand al rechtsgeldig waren geëindigd. Dat betekent dat voor zover Tuin al verweten zou kunnen worden dat zij de ontruiming van het pand door de gemeente op enigerlei wijze heeft gefaciliteerd, dat handelen niet onrechtmatig jegens Scholte c.s. is omdat zij uit hoofde van de huurovereenkomsten geen rechten meer op het pand hadden.

5.17. Van onrechtmatig handelen door Tuin jegens Scholte c.s. kan daarom alleen sprake zijn indien Tuin de aanspraken van Scholte c.s. op het pand uit hoofde van de onderhandelingen met de gemeente heeft gefrustreerd en zij dat handelen gelet op alle omstandigheden van het geval, waaronder de gerechtvaardigde belangen van Scholte c.s., had moeten nalaten. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het enkele profiteren van andermans wanprestatie of onrechtmatig handelen nog niet als een onrechtmatige daad is te beschouwen. Dat is alleen het geval als sprake is van bijzondere omstandigheden, waaronder de wetenschap van de betrokken partijen, de ernst en voorzienbaarheid van het nadeel van de gelaedeerde en de mate waarin de wanprestatie/het onrechtmatig handelen is uitgelokt of bevorderd.

5.18. Hoewel aangenomen mag worden dat in elk geval in Den Helder en omstreken het conflict tussen Scholte en de gemeente algemeen bekend was, hoefde Tuin er gelet op de tenderprocedure met betrekking tot het pand geen rekening mee te houden dat de gemeente nog serieus in onderhandeling met Scholte was. Uit de informatie die bij de tenderprocedure aan geïnteresseerden is verstrekt, blijkt daarvan ook niets. In de concept-koopovereenkomst die bij die informatie is gevoegd, is daarover evenmin iets vermeld. In artikel 11.4 van de uiteindelijk door partijen getekende koopovereenkomst is weliswaar een regeling met betrekking tot de kwestie Scholte opgenomen, maar die ziet alleen op mogelijke aanspraken van Scholte op het pand uit hoofde van huur. Zoals hiervoor reeds is overwogen, konden de eventuele huuraanspraken van Scholte c.s. niet aan de verwerving van het pand door Tuin in de weg staan. In artikel 11.4 staat niets over mogelijke aanspraken van Scholte c.s. op de verkrijging van het pand in eigendom of over onderhandelingen daarover. Scholte c.s. verwijst ter onderbouwing van de gestelde wetenschap van Tuin voorts naar een radio-interview. Anders dan Scholte c.s. stelt, kan daaruit echter niet worden afgeleid dat de gemeente en Scholte nog over de aankoop in onderhandeling waren, maar alleen dat Scholte aanspraak maakte op het pand, hetgeen overigens ook algemeen bekend was. Uit het interview volgt dat Tuin daarover nog nadere informatie zou krijgen en dat zij bereid was om te onderzoeken in hoeverre het Rob Scholte Museum in de herontwikkeling van het pand zou kunnen worden ingepast. Geenszins volgt uit het interview dat Tuin er in samenspraak met de gemeente op gericht was om Scholte uit het pand te krijgen.

5.19. Weliswaar was Tuin door de brief van 1 februari 2018 van de raadsman van Scholte ten tijde van de tekening van het koopcontract en de levering van het pand op de hoogte van de aanspraken die Scholte uit hoofde van de onderhandelingen op het pand meende te hebben, maar dat maakt haar handelen nog niet onrechtmatig. De gemeente stelde zich toen immers op het standpunt dat die onderhandeling na het niet aanvaarden door Scholte van haar laatste aanbod, waren geëindigd. Tuin mocht in de gegeven omstandigheden op mededelingen van haar contractspartij, de gemeente, daarover afgaan. Dat de rechtbank in het vonnis van 23 januari 2019 heeft geoordeeld dat de gemeente de onderhandelingen voortijdig heeft afgebroken, maakt het voorgaande niet anders. Tuin had zich door inschrijving op de tender verbonden tot afname van het pand als het haar gegund zou worden.

De gemeente heeft het pand aan haar gegund en haar geleverd. Voor zover de gemeente daardoor onrechtmatig jegens Scholte c.s. heeft gehandeld, is dit onrechtmatig handelen niet door Tuin uitgelokt of bevorderd. In dat verband is nog van belang dat ook Scholte in het kader van de tender een bod op het pand had kunnen doen. Dat heeft hij nagelaten zodat Tuin ook uit dien hoofde niet behoefde te verwachten dat Scholte het pand in eigendom wilde verwerven. Ten slotte moet hierbij worden bedacht dat de rechtbank uitsluitend heeft geoordeeld dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld jegens Scholte door de onderhandelingen voortijdig af te breken. Daarmee is niet gegeven dat, indien de onderhandelingen waren voortgezet, het tot een koopovereenkomst tussen Scholte en de gemeente zou zijn gekomen en Scholte eigenaar zou zijn geworden.

5.20. De conclusie van het voorgaande is dat Tuin geen onrechtmatig handelen jegens Scholte c.s. in de vorm van samenspanning met de gemeente tegen Scholte c.s. of in de vorm van uitlokking, bevordering of profijt van onrechtmatig handelen van de gemeente kan worden verweten. Daarmee kan de voor de gevorderde levering van het pand aan Scholte c.s. door hen aangevoerde grondslag niet slagen.

5.21. Nu alle vorderingen zullen worden afgewezen, zal Scholte c.s. als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld ten aanzien van Tuin, waaronder de nakosten als na te melden, vermeerderd met de wettelijke rente bij niet tijdige voldoening. Ten aanzien van de gemeente zullen de proceskosten worden gecompenseerd, nu de gemeente niet door Scholte c.s. is gedagvaard, maar er zelf voor heeft gekozen om zich in deze procedure te voegen aan de zijde van Tuin.

6. De beslissing

De kantonrechter:

6.1. wijst de vordering af;

6.2. veroordeelt Scholte c.s. tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor Tuin worden vastgesteld op een bedrag van € 1.442,-- aan salaris van de gemachtigde

en veroordeelt Scholte tot betaling van € 120,-- aan nasalaris voor zover daadwerkelijk nakosten door Tuin worden gemaakt, welke kosten dienen te worden voldaan binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis en voor het geval voldoening niet binnen deze termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over voormeld bedrag vanaf 14 dagen na betekening van dit vonnis tot aan de dag der voldoening;

6.3. compenseert de proceskosten tussen Scholte c.s. en de gemeente aldus, dat iedere partij de eigen kosten draagt;

6.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.J. Dijk, kantonrechter, en op bovengenoemde datum in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.

De griffier



VOOR FOTOKOPIE CONFORM
AFGEGEVEN
de griffier

De kantonrechter

