

ECLI:NL:GHAMS:2023:1058

Agency	Amsterdam Court of Appeal
Date of pronouncement	16-05-2023
Date of publication	16-05-2023
Case number	200.319.821/01
Areas of law	Civil law
Special features	Appeal summary proceedings
Content indication	Summary proceedings. Squatting case. European sanctions regime prevents (i) use of building by Russian businessman who is on the sanctions list and is UBO of the owner of the building and (ii) continuation of renovation. Eviction would therefore lead to unjustified vacancy. Warning to squatters not to cause nuisance and to use the building in accordance with its residential purpose.
Locations	Rechtspraak.nl Sdu News Rental Law 2023/124 NJF 2023/298

 [Enriched pronunciation](#)

Pronunciation

AMSTERDAM COURT OF APPEAL

civil law and tax law department, team I

case number: 200.319.821/01 KG

case/roll number Amsterdam District Court: C/13/724873 / KG ZA 22-930

judgment of the multi-member civil chamber of 16 May 2023

regarding

1 PARASEVEN LIMITED,

located in the British Virgin Islands

2. [appellant 2] BV ,

established in [place of establishment] ,

lawyer: mr. JM Wolfs in Maastricht,

in return for

1. THOSE WHO RESIDE IN THE REAL ESTATE OR A PART THEREOF AT [street name] 16A, 16B and/or 16C IN [place] ,

of which appeared:

2. [respondent 2] ,

residing in [place of residence] ,

attorney: Mr. J. van Lunen in The Hague.

3. [respondent 3] ,

residing in [place of residence] ,

lawyer mr. HMA over de Linden in Amsterdam,

respondents.

1 The appeal proceedings

The parties will hereinafter be referred to as [appellants] and the squatters. The squatters who appeared will be referred to as [respondents]. Individually referred to (with the exception of respondents sub 1), the parties will be referred to as Paraseven, [appellant 2], [respondent 2] and [respondent 3] respectively.

[appellants] appealed by summons dated 5 December 2022 against a judgment of the provisional relief judge in the Amsterdam District Court of 16 November 2022, rendered in summary proceedings under the above-mentioned case/role number between [appellants] as plaintiffs and the squatters as defendants. The summons for appeal contains the grievances, with exhibits.

The parties subsequently submitted the following documents:

- statement of defence from [respondent 2], with productions;
- memorandum of reply, also a conditional request for a preliminary question on the part of [respondent 3];
- memorie van antwoord in het incident van de kant van [appellanten]

Partijen hebben de zaak ter zitting van 12 april 2023 doen toelichten door hun voornoemde advocaten, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd en zij hebben inlichtingen verschaft. Beide partijen hebben nog producties in het geding gebracht. Met toestemming van de desbetreffende partijen heeft het hof bepaald dat al wat [appellanten] naar voren hebben gebracht in de zaken van zowel [geïntimeerde 2] als [geïntimeerde 3] geldt en omgekeerd dat wat door [geïntimeerde 2] respectievelijk [geïntimeerde 3] naar voren is gebracht ook geldt in de zaak van [geïntimeerde 3] respectievelijk [geïntimeerde 2] .

Ten slotte is arrest gevraagd.

[appellanten] hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog hun vorderingen zal toewijzen, met beslissing over de proceskosten.

[geïntimeerden] hebben geconcludeerd tot bekrachtiging, met - uitvoerbaar bij voorraad - beslissing over de proceskosten. Daarbij hebben zij een voorwaardelijk verzoek gedaan tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Hof van Justitie te Luxemburg in geval onduidelijkheid zou bestaan over de werking van de sanctieverordening (EU) 269/2014.

2 Feiten

De voorzieningenrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1. tot en met 2.13. de feiten opgesomd die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist voldoende aannemelijk zijn geworden, komen de feiten neer op het volgende.

2.1. Paraseven is eigenaar van het gehele pand aan de [straatnaam] 16 te (1071 BN) [plaats] (hierna: het pand). In 2018 is Paraseven eigenaar geworden van het appartementsrecht [straatnaam] 16-H , een benedenwoning bestaande uit een maisonnette, de begane grond en de eerste verdieping van het pand. In 2019 is Paraseven eigenaar geworden van het daarboven gelegen appartementsrecht [straatnaam] 16-2 , een bovenwoning bestaande uit de tweede en derde verdieping van het pand alsmede een zolder op de vierde verdieping van het pand.

2.2 Op 20 juli 2019 is er bij de gemeente Amsterdam een aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot het pand ingediend.

2.3. Op 24 maart 2020 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam een omgevingsvergunning verleend met betrekking tot het pand. In het daartoe genomen besluit staat dat de vergunning wordt verleend voor:

"het veranderen en vergroten van het souterrain en de begane grond door uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van een dakterras ter hoogte van de eerste verdieping, het maken van doorbraken en constructieve wijzigingen, het herstellen van de fundering, het veranderen van de kozijnen/ramen in de voorgevel en het maken van een dakkapel op het adres [straatnaam] 16 met bestemming tot drie woningen"

2.4. Op eveneens 24 maart 2020 is door het college van burgemeester en wethouders een nummerbesluit genomen met betrekking tot het pand. Het appartementsrecht met huisnummer 16-H heeft sindsdien huisnummer 16-A . Het appartementsrecht met huisnummer 16-2 heeft sindsdien huisnummer 16-B (tweede verdieping) en huisnummer 16-C (derde en vierde verdieping).

2.5. Op 25 september 2020 heeft [naam 1] (hierna: [naam 1]), de ultimate beneficial owner (UBO) van Paraseven, voor de verbouwing van het pand een aannemingsovereenkomst met [appellante 2] gesloten. In de schriftelijke aannemingsovereenkomst met titel 'Building Contract' waarin [naam 1] is aangeduid als 'Principal' en [appellante 2] als 'Contractor' staat voor zover van belang het volgende:

"(...)

1.2 The Contractor will perform the Work within the agreed period, in accordance with the terms and conditions set out in this Contract, on payment by the Principal of the contract amount specified in this Contract.

(...)

5.2 The Principal will pay the Contractor the Contract Amount in bi-monthly installments based on the progress of the Work.

The last installment of 2% of the Contract Amount will be payable on completion of the Work.

(...)

6.1 The Work has already started with demolition Work in August 2020.

6.2 The Work will be completed in May 2023. (...)"

2.6. Bij Uitvoeringsverordening (EU) 2022/878 van de Raad van 3 juni 2022 tot uitvoering van Verordening (EU) Nr. 269/2014 van de Raad van 17 maart 2014 betreffende beperkende maatregelen met betrekking tot acties die de territoriale integriteit, soevereiniteit en onafhankelijkheid van Oekraïne ondermijnen of bedreigen, is [naam 1] als oprichter en CEO van Yandex, het grootste internetbedrijf van Rusland, toegevoegd aan de in bijlage 1 bij Verordening (EU) Nr. 269/2014 opgenomen lijst van natuurlijke personen en rechtspersonen, entiteiten en lichamen die onderworpen zijn aan beperkende maatregelen.

2.7. Op enig moment in oktober 2022 is het pand gekraakt.

2.8. In een op 30 oktober 2022 opgemaakt kadastraal uittreksel van het appartementsrecht [straatnaam] 16A staat de volgende toelichting van de bewaarder van het kadaster:

"Aantekening als bedoeld in artikel 2a Sanctieregeling territoriale integriteit Oekraïne 2014 en/of artikel 1aa Sanctieregeling Belarus 2006: op dit registergoed zijn mogelijk de Verordeningen (EG) 756/2006, (EU) 269/2014, (EU) 2022/330 en (EU) 2022/398 van toepassing."

2.9. Op 31 oktober 2022 heeft [naam 2] , bestuurder van [appellante 2] , namens Paraseven bij de politie aangifte gedaan van huisvredebreuk, kraken en vernieling. In het proces-verbaal van aangifte van 31 oktober 2022 is de volgende verklaring opgenomen:

"In de functie als aannemer ben ik namens eigenaar/benadeelde gerechtigd tot het doen van aangifte van huisvredebreuk c.q. kraken van het pand op de [straatnaam] 16 te [plaats] . Ik ben de eigenaar van aannemersbedrijf genaamd [appellante 2] B.V. mijn bedrijf voert op dit moment renovatie uit in het pand aan de [straatnaam] 16 te [plaats] . Het pand is eigendom van [naam 3] , een Russisch zakenman. Het pand bestaat uit zes etages en alle etages zijn eigendom van [naam 3] .

Op maandag 31 oktober 2022 omstreeks 10.00 uur werd ik gebeld door mijn projectleider dat het pand gekraakt zou zijn. Op dat moment waren er twee personen die voor de voordeur van het pand stonden. De projectleider vertelde mij dat het slot niet meer werkte en dat deze vervangen moest zijn. (...)

Op diezelfde dag (...) voelde ik dat het slot niet opende. Ik zag dat er weer twee personen voor de deur zaten. Op deze voordeur hebben wij als bedrijf een bord gehangen, waarop te lezen is: Verboden toegang voor onbevoegden. (...) Ik hoorde dat zij vertelden dat zij de nieuwe bewoners van het pand waren (...)

Ik heb zeker vijf personen in het pand gezien en op het balkon. Ik zag dat er spandoeken werden uitgegooid. Op een stond een, voor mij onleesbare en vermoedelijk Russische tekst en op de ander stond 'AGANST WAR AND CAPITALISM'. Toen ik wegging (...) stonden er zeker vijftientig (25) mensen, vermoedelijk krakers, voor het pand.

Ik stel deze personen/krakers verantwoordelijk voor het vernielen van de voordeur en het plegen van huisvredebreuk op genoemde locatie. Tevens stel ik deze personen verantwoordelijk voor eventueel, overige gepleegde vernielingen in de woning, gepleegd na het moment van kraken.

Wij zijn begonnen met renovatie in november 2019. We hebben het pand toen casco gesloopt. Vanaf dat moment tot en met nu hebben wij werkzaamheden verricht in het pand. We hebben de woning als het ware opnieuw opgebouwd en zitten op dit moment op ongeveer vijftientig (85) procent van de verbouwing, op dit moment waren wij bezig met het afmonteren van de badkamers, vloeren, de lift en elektra. Op dit moment ligt er in het pand een behoorlijke waarde aan materiaal.

(...)

Het pand heeft als eindbestemming een woonfunctie. Wij zijn vanaf november 2019 tot vandaag, 31 oktober 2022, elke werkdag bezig geweest in het pand. De enige uitzondering hierop is afgelopen vrijdag 28 oktober 2022 geweest. Er zouden namelijk afgelopen donderdag 27 oktober en vrijdag 28 oktober 2022 opruimwerkzaamheden uitgevoerd worden, maar deze liepen zo voorspoedig dat enkel de donderdag nodig was om alles op te ruimen wat betreft oud bouw materiaal. Hierdoor werd er dus op de vrijdag niet gewerkt in het pand.

Ik heb vanaf deze week allerlei afspraken met verschillende onderaannemers om werkzaamheden af te maken zoals de lift, de kozijnen, de sauna, de interieurbouw en het tegelwerk. Ook zou de elektriciën langskomen.

Er is geen stromend water en het gas is niet aangesloten in het pand. Er is alleen elektra in de meterkast. De stopcontacten werken dus niet.

(...) Er zit alleen nog een oude watermeter en CVZ-meter in de woning. De CVZ-meter is reeds geplaatst door Liander en vanaf daar kan stroom worden gepakt.

Op het moment dat het pand ontruimd wordt zal mijn aannemersbedrijf, [appellante 2] B.V. de werkzaamheden direct hervatten. Er moeten eerst nog werkzaamheden verricht worden voordat de woning bewoond kan worden door de rechtmatige eigenaar die ook eigenaar van het pand is. De opleverdatum zou zijn in februari 2023. (...)"

2.10. Bij e-mail van 1 november 2022 hebben de krakers het volgende aan [appellante 2] geschreven:

"Op 31 oktober hebben de bewoners van het pand aan de [straatnaam] 16 middels gesprekken met de politie vernomen dat u als aannemersbedrijf graag bouwmaterialen in ontvangst neemt die in het pand aanwezig zouden zijn.

Als er eigendom van uw aannemersbedrijf aanwezig is in het pand, en mits het eigendom aantoonbaar aan uw bedrijf toekomt omdat het niet reeds gefactureerd is aan de eigenaar van het pand, zijn de bewoners uiteraard bereid om een afspraak met u of een van uw medewerkers te maken om uw eigendom aan u beschikbaar te stellen.

Vriendelijke groet,

De bewoners van [straatnaam] 16"

2.11. Bij e-mail van 1 november 2022 heeft de advocaat van [appellanten] het volgende aan (een voormalig advocaat van) de krakers geschreven:

"(...) Tot mij wendden zich de eigenaar van het perceel [straatnaam] 16 te [plaats] alsmede de aannemer met het verzoek hen juridisch bij te staan. Vastgesteld is dat u onrechtmatig gebruik maakt van het betreffende pand. U bent immers geen eigenaar en u pleegt inbreuk op het eigendomsrecht. Daarmee handelt u bovendien onrechtmatig. Voorts betreft dit een

pand dat op dit moment verbouwd wordt. Het gevolg van uw handelen is dat de aannemer zijn werkzaamheden niet, laat staan binnen de daarvoor geplande tijd, kan continueren. Ook jegens hem handelt u onrechtmatig.

(...)
In het licht van de aannemingswerkzaamheden is er bovendien sprake van een gevaarlijke situatie voor een ieder die zich in het pand bevindt. De eigenaar en het aannemingsbedrijf kunnen daar evenmin verantwoordelijkheid voor nemen.

Gezien het bovenstaande verzoek - en voor zover nodig - sommeer ik u als zijnde alle aanwezigen in het pand [straatnaam] 16 omgaand, doch uiterlijk heden vóór 17.00 uur het pand [straatnaam] 16 te verlaten, te ontruimen en ontruimd te houden. (...)"

- 2.12. Bij e-mail van 2 november 2022 heeft de advocaat van [appellanten] het volgende aan de advocaat van [geïntimeerde 2] geschreven:

"(...) Als u goed bent geïnformeerd door uw cliënten dan weet u dat er thans al geruime tijd intensief (...) verbouwd wordt. (...) De bouw die vorige week en al een hele periode voordien eveneens actief plaatsvond is afgelopen maandag door de acties van uw cliënten niet gecontinueerd kunnen worden. De aannemer kan zijn werk niet uitvoeren terwijl hij contractueel daartoe gehouden is. Jegens de aannemer wordt onrechtmatig gehandeld door hem te belemmeren zijn werkzaamheden te continueren. Voor de geleden en te lijden schade van de aannemer worden uw cliënten hierbij aansprakelijk gehouden.

(...)
Aangezien ook de veiligheid in gedrang is nu onder meer de liftschaft volledig open ligt, sommeer ik uw cliënten hierbij andermaal voor 12 uur hedenmiddag het pand te verlaten. Voor alle geleden en te lijden schade naast die van de aannemer ook die van de eigenaar worden uw cliënten hierbij andermaal aansprakelijk gehouden.
(...)"

- 2.13. Op 7 november 2022 heeft ing. [naam 4] (hierna: [naam 4]) de volgende verklaring opgesteld:

"Verklaring omtrent veiligheidssituatie in het pand [straatnaam] 16

(...)
Op woensdag 2 november 2022 heb ik, op verzoek van de huidige gebruikers, een uitgebreide veiligheidsinspectie in het pand [straatnaam] 16 gedaan. Een inspectie naar de veiligheid in de breedste zin, dus niet alleen de brandveiligheid, maar ook de constructieve veiligheid, veiligheid van de elektrische installatie, de hygiëne, valbeveiliging en meer. Van alle plekken en situaties die mijns inziens niet voldeden aan de veiligheidsvoorschriften zijn door de gebruikers foto's gemaakt, waarbij ik heb aangegeven hoe het veilig gemaakt kan worden. Vandaag is mij gebleken dat de gebruikers alle ingrepen en aanpassingen die ik heb voorgesteld uitgevoerd hebben. Daarmee is het pand in mijn ogen veilig voor een verblijfsfunctie van een klein aantal mensen, maximaal 10 personen. Het ontbreken van verwarming en een keuken maken het verblijf zeer sober. Ik baseer dit oordeel op mijn kennis en ervaring als HTS-ingenieur, als voormalig interim hoofd Bouwen en Wonen van het Stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam in de jaren '90 en als projectontwikkelaar van broedplaatsen bij de Stichting Urban Resort in de afgelopen 15 jaar."

- 2.14. Een op 30 november 2022 door Paraseven, [naam 1] en zijn echtgenote ondertekende bruikleenovereenkomst houdt onder meer het volgende in:

"1. Partijen bevestigen door ondertekening van deze overeenkomst dat Paraseven in 2018 respectievelijk 2019 aan de heer en mevrouw [naam 1] het pand en de zich daarin bevindende woonruimten aan de [straatnaam] 16H en 16-2 (thans 16A, 16B en 16C) te [plaats], (respectievelijk de appartementen die aan laatstgenoemde adressen zijn c.q. worden gerealiseerd), om niet in bruikleen heeft gegeven.

2. voornoemd recht van bruikleen van de heer (...) [naam 1] omvat het recht (...) om de betreffende drie appartementen (mede) in onder bruikleen c.q. gebruik te geven aan (...) en/of andere derden, een en ander enkel en alleen te bepalen door de heer en/of mevrouw [naam 1].

(...)

5. Zowel de kosten van groot onderhoud als van klein onderhoud van de betreffende drie appartementen zijn voor rekening van Paraseven.

6. De kosten van gas, elektriciteit en water, onroerende zaakbelasting (ook het gebruikersgedeelte) alsmede alle andere kosten die gerelateerd zijn aan zowel de eigendom als het gebruik van de betreffende woonruimten/appartementen zijn voor rekening van Paraseven.

7. De heer en/of mevrouw [naam 1] zijn niet verplicht tot voortdurend en aaneengesloten gebruik van de betreffende woonruimten/appartementen, maar zijn gerechtigd zelf te bepalen wanneer zij (...) en/of andere derden van (...) de betreffende woonruimten/appartementen gebruikmaken."

3 Beoordeling

de eerste aanleg

- 3.1 [appellanten] hebben in eerste aanleg, na vermeerdereiding van eis, gevorderd om bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis:

I. de krakers op straffe van een dwangsom te veroordelen om binnen twee dagen, althans binnen een in goede justitie te bepalen termijn, na het wijzen van het vonnis de onroerende zaak aan de [straatnaam] 16A, 16B en 16C te [plaats] te ontruimen en te verlaten en ontruimd te houden en onder afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van [appellanten] te stellen en te laten;

II. [appellanten] . te machtigen de ontruiming, indien noodzakelijk, zelf te doen uitvoeren, op kosten van gedaagden, met behulp van de sterke arm van politie en justitie;

III. te bepalen dat dit vonnis tot één jaar na de datum van dit vonnis ten uitvoer gelegd kan worden tegen een ieder die ten tijde van de tenuitvoerlegging zich daar bevindt of daar binnentreedt en telkens wanneer dat zich voordoet;

IV. de krakers hoofdelijk te veroordelen in de proceskosten.

- 3.2. [appellanten] hebben daartoe – samengevat – het volgende gesteld. Het kraken vond plaats tijdens de renovatie en verbouwing van het pand. Dat hoeven [appellanten] niet te dulden. Van 'gewone' leegstand is geen sprake. Voor de aanvang van de werkzaamheden kwam het gezin [naam 1] regelmatig in Amsterdam en verbleef dan in het pand. Er wordt sinds november 2019 doorlopend actief verbouwd. De meest recente werkzaamheden hebben plaatsgevonden op 27 oktober 2022. Op 31 oktober 2022 werd de aannemer [appellante 2] door de aanwezigheid van de krakers verhinderd haar werk regulier aan te voeren. De krakers verblijven zonder recht of titel in het pand en maken inbreuk op het eigendomsrecht van Paraseven. Huisvredebreuk en kraken is bovendien strafbaar. Het recht van Paraseven om vrij over haar eigendom te beschikken weegt zwaarder dan het belang van de krakers om in het pand te blijven. Een protestactie tegen woningnood en het steunen van anarchistische elders, rechtvaardigt niet het voortgezette verblijf in het pand. [appellanten] hebben een groot belang bij ontruiming. De verbouwing bevindt zich in een eindstadium. Oplevering van het pand door [appellante 2] is volgens de planning voorzien in februari 2023, maar uiterlijk in mei 2023. Na oplevering zal het gehele pand weer bewoond worden door [naam 1] en/of leden van zijn gezin. Paraseven heeft het recht van gebruik en bewoning gegeven aan [naam 1] en zijn gezin. Het gezin heeft een band met Nederland, verblijft thans buiten Europa en bestaat naast [naam 1] en zijn vrouw uit zes kinderen en twee kleinkinderen. Uit de bouwstukken en planning blijkt dat er wordt verbouwd met als doel bewoning door een gezin. Ontruiming zal dus niet leiden tot leegstand. [appellante 2] kan haar werkzaamheden niet voltooien, waardoor zij niet kan voldoen aan haar verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst. Werknemers moesten naar huis worden gestuurd, leveranciers moesten worden afgebed en de planning ligt volledig stil. [appellante 2] lijdt daardoor schade en verdere schade dient te worden voorkomen. Verder hebben de krakers onder meer de sloten en de voordeur beschadigd en houden zij bouwmaterialen onder zich. Ten slotte is het pand momenteel niet veilig genoeg om te bewonen. Er is alleen elektriciteit in de meterkast en met name de liftschaft is zeer onveilig. De door de krakers gedane aanpassingen zijn van het niveau 'houtje touwtje'. Aan de verklaring van [naam 4] kan geen waarde worden gehecht, nu zijn bevindingen onjuist zijn en hij zelf niet gekwalificeerd is en ook kraker was. De krakers hebben geen derde toegelaten om de veiligheidssituatie te beoordelen. [appellanten] hebben gelet op het voorgaande een spoedeisend belang bij ontruiming en kunnen een bodemzaak niet afwachten, aldus [appellanten]

- 3.3. Ten aanzien van de Europese sancties hebben [appellanten] het volgende gesteld. Het klopt dat [naam 1] de UBO is van Paraseven. Sinds de dag na plaatsing op de sanctielijst is [naam 1] echter geen CEO van Yandex meer. [naam 1] is een 'delisting' procedure gestart. Mogelijk volgt er in die procedure in maart 2023 een uitspraak waarna hij niet langer gesanctioneerd is. Paraseven staat zelf niet op de sanctielijst. De krakers leggen het sanctierecht onjuist uit. Volgens de Richtlijnen van de Europese Commissie blijft het eigendomsrecht onaangetaast. Uit de *best practices* van de Raad blijkt dat een gesanctioneerde geen toestemming hoeft te vragen voor het wonen in zijn eigen huis en dat voor diensten van een aannemer evenmin toestemming gevraagd hoeft te worden. Uit dezelfde *best practices* blijkt dat overeenkomsten die zijn aangegaan voordat een persoon op de sanctielijst is geplaatst, zoals de aannemingsovereenkomst van 2019, gewoon mogen worden nagekomen. Het is [appellante 2] dus toegestaan haar werkzaamheden te voltooien. Indien [appellante 2] nog betaald zou moeten worden had daar misschien toestemming voor moeten worden gevraagd, maar [appellante 2] was al volledig betaald voordat [naam 1] op de sanctielijst werd geplaatst. Voor zover het sanctieregime verhindert dat het pand wordt verhuurd geldt dat er geen voornemen of bereidheid is om het pand te verhuren. De hernoeming van het pand duidt niet op potentiële verhuur. Het pand heeft maar één ingang en zal door één gezin worden gebruikt. De drie mogelijke opgangen kunnen niet afzonderlijk worden afgesloten. De echtgenote en kinderen van [naam 1] zijn niet gesanctioneerd en kunnen het pand dus ongehinderd bewonen. Zij kunnen en zullen er soms ook zonder [naam 1] verblijven. [naam 1] kan overigens met zijn Maltese paspoort naar Nederland reizen, aldus nog steeds [appellanten]

- 3.4. [geïntimeerde 2] heeft daartegen – kort gezegd – het volgende verweer gevoerd. Haar woonrecht en dat van de nieuwe bewoners dient te prevaleren boven het eigendomsrecht van Paraseven. Zij staat al sinds 2015 op de wachtlijst van Woningnet voor een woning. Voldoende betaalbare woonruimte ontbreekt, zodat zij en de bewoners na een ontruiming dakloos zullen worden, hetgeen een noodtoestand oplevert. Zolang [naam 1] op de sanctielijst staat mogen er geen werkzaamheden in het pand plaatsvinden en is bewoning van het pand door hem en zijn gezin onwaarschijnlijk. Dat [naam 1] en zijn gezin zelf in het pand gaan wonen is onvoldoende aannemelijk gemaakt. De indeling van het pand duidt op een verhuursituatie. Het is niet aannemelijk dat de sanctie binnen zes maanden zal zijn opgeheven. Het pand zal ook na een eventuele voltooiing van de verbouwing leeg komen te staan. Ontruiming leidt dus tot leegstand en daarbij hebben [appellanten] geen spoedeisend belang. Inmiddels is het pand veilig voor bewoning door de huidige groep bewoners. [appellante 2] lijdt geen schade door de bewoners, zij lijdt hoogstens schade vanwege de sanctie. De bewoners zijn bereid om afspraken te maken met [appellanten], aldus [geïntimeerde 2].

3.5. [geïntimeerde 3] heeft zich daarbij aangesloten en in aanvulling daarop – kort gezegd – het volgende verweer gevoerd. Het pand mag zolang [naam 1] op de sanctielijst staat niet worden verhuurd of verbouwd zonder dat daarvoor toestemming is van de bevoegde Nederlandse autoriteit. Die toestemming is niet verzocht. Paraseven is in haar recht op ongestoord genot en op uitoefening van haar eigendomsrecht beperkt. Het is, met name gelet op de opdeling van het pand, volstrekt onaannemelijk dat [naam 1] na renovatie in het pand zal gaan wonen. [naam 1] heeft thans een reisverbod binnen de EU en aan het kunnen reizen met zijn 'gouden' Maltese paspoort zal de EU naar verwachting binnenkort een einde maken. Het zal voor [naam 1] ook om praktische redenen ondoenlijk zijn om in de EU te wonen. Al zijn tegoeden en economische middelen zijn bevroren. [naam 1] zal niet binnen enkele maanden worden 'gedelst'. [appellante 2] mag sinds 3 juni 2022 zonder toestemming van de bevoegde autoriteit geen betalingen ontvangen van [naam 1]. Renovatie van het pand is niet toegestaan, omdat dit leidt tot waardevermeerdering. Voor zover [appellante 2] schade vordert dient zij gelet op de immuniteitsbepaling in de sanctieverordening niet-ontvankelijk te worden verklaard in die vordering, aldus [geïntimeerde 3].

3.6. De voorzieningenrechter heeft de vorderingen van [appellanten] afgewezen. Samengevat heeft zij daartoe het volgende overwogen.

Het voortzetten van de verbouwingswerkzaamheden is voorlopig oordelend in strijd met de sancties, tenzij hiervoor een ontheffing is gegeven door de daartoe bevoegde autoriteit. Daarvan is echter niet gebleken. Nu de verbouwing in strijd lijkt te zijn met de sancties, ontvalt de legitimiteit aan de rechtvaardigingsgrond voor de leegstand van het pand.

Paraseven is eigenaar van het pand. Persoonlijk gebruik daarvan is in beginsel toegestaan, daarvoor is geen toestemming vereist. Paraseven gaat het pand echter niet zelf in gebruik nemen. Gesteld is dat Paraseven het pand door middel van een gebruiksovereenkomst aan (het gezin van) [naam 1] ter beschikking heeft gesteld.

Het is echter onvoldoende aannemelijk dat [naam 1] met zijn gezin het pand binnen afzienbare tijd gaat gebruiken. Daartoe is het volgende redengevend:

- Het gezin heeft haar hoofdverblijf buiten Europa en verblijft daar nu ook. Er zijn geen stukken overgelegd waaruit van dit voornemen blijkt, zoals verklaringen hierover van [naam 1] en/of echtgenote, en/of de gebruiksovereenkomst met Paraseven.

- [naam 1] is niet langer CEO van de in Amsterdam gevestigde onderneming Yandex, zodat de noodzaak om voor zaken in Amsterdam te verblijven (economische binding) er niet meer is.

- De wijziging van de indeling van het pand in drie woningen die heeft plaatsgevonden, lijkt er op te duiden dat de appartementen zullen worden verhuurd of verkocht. Verhuren of verkopen is onder de sancties niet toegestaan.

- Door de sancties is het voor [naam 1] niet mogelijk om naar Amsterdam te reizen, omdat er een inreisverbod geldt voor personen die onder het Sanctiebesluit vallen, ook als dat EU-onderdanen zijn. Dat hij over een Maltees paspoort beschikt, maakt dat niet anders. De sancties belemmeren hem ook in zijn doen en laten, nu al zijn tegoeden en bezittingen zijn bevroren. Dit geldt overigens niet voor zijn gezinsleden. Niet aannemelijk is gemaakt dat deze gezinsleden zonder [naam 1] in Amsterdam zullen gaan verblijven.

- De vraag dient zich bovendien aan of [naam 1] doordat Paraseven het pand om niet aan hem ter beschikking stelt (verhuur mag immers niet) een financieel voordeel verkrijgt, hetgeen onder de sanctiebepalingen waarschijnlijk niet is toegestaan.

[appellante 2] heeft onvoldoende zelfstandig belang bij de gevorderde ontruiming. Zij is naar eigen zeggen al voor haar werkzaamheden betaald. Dat zij het werk wil afmaken is voorstelbaar. Van een ingebrekestelling door Paraseven is echter niet gebleken, terwijl het maar zeer de vraag is of [appellante 2] onder de huidige omstandigheden kan worden aangesproken voor het niet voltooien van de aannemingsopdracht. Voor zover er al sprake is van een indirect belang van [appellante 2], is dit onvoldoende spoedeisend, laat staan dat dit een ontruiming rechtvaardigt.

Tot nu toe is niet gebleken van noemenswaardige schade aan het pand. Er hebben wel aanpassingen plaatsgevonden om de situatie veilig te maken, maar daarbij zijn de krakers op advies van een bouwkundige te werk gegaan. Gelet op de in het geding gebrachte foto's lijkt dit geen 'houtje touwtje' werk. De situatie lijkt voorshands, afgaand op de verklaring van [naam 4] en de foto's, voldoende veilig, hoewel niet ideaal bij gebreke aan werkende sanitaire voorzieningen en verwarming.

het hoger beroep

3.7. Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komen [appellanten] met hun grieven op. De grieven zijn niet afzonderlijk geformuleerd maar moeten worden gedestilleerd uit de uiteenzetting van de bezwaren tegen het vonnis in de memorie van grieven. Rekening houdend met de door [appellanten] tijdens de mondelinge behandeling gegeven toelichting komen de grieven op de hieronder genummerde punten neer. Voor [geïntimeerden] is dat (uiteindelijk) voldoende kenbaar geweest en zij hebben voldoende gelegenheid gekregen daarop te reageren.

(i) Het pand gaat met grote regelmaat als vakantiehuis voor de familie [naam 1] gebruikt worden. Van een investeringsobject voor verkoop of huur is geen sprake. Als [naam 1] zelf het pand al niet zou kunnen gebruiken dan kunnen zijn familieleden dat wel. Uit de bruikleenovereenkomst die nu op schrift is gesteld blijkt de gerechtvaardigde bedoeling van het gebruik. Er dreigt geen leegstand. Zodra de krakers zijn vertrokken kan de verbouwing worden voortgezet en na afronding ervan kunnen de familieleden in het pand verblijven. Er is daarom een spoedeisend belang bij ontruiming.

(ii) De veiligheidssituatie in het pand is nu onvoldoende voor het gebruik dat de krakers daarvan maken. Schade dreigt. Dit is te zien op de overgelegde foto's, waarbij nog geldt dat die veiligheid zeker in het geding is als er ook feesten worden gegeven waarbij tientallen mensen aanwezig zijn. Bouw- en Woningtoezicht gaat bij uitstek over de veiligheid van panden. Die dienst heeft de situatie niet goedgekeurd. [naam 4] is niet de juiste persoon om die situatie te beoordelen. Hij is niet onpartijdig.

(iii) Bij de uitleg van de verordening (EU) 269/2014 moet worden aangesloten bij de frequently asked questions (hierna: FAQ) en een update van "EU Best Practices for the implementation of restrictive measures" (hierna: Best Practices'), opgesteld ten behoeve van de rechtszekerheid en de uniforme toepassing van de sanctiemaatregelen binnen de EU. Daaruit volgt dat het sanctieregime niet in de weg staat aan het persoonlijk gebruik van het pand. Het pand is weliswaar een bevroren middel waarover vanaf 3 juni 2022 niet meer beschikt kan worden, omdat toen de sancties jegens [naam 1] actief werden, maar het mag alleen niet verkocht, verhuurd of verhuypothekeerd worden. Oversanctionering moet worden voorkomen. Het pand mag dus wel gebruikt worden voor privédoeleinden door de rechtmatige eigenaar of zijn familie, die niet gesanctioneerd is en een ongeclausuleerd recht heeft op het persoonlijk gebruik van het pand. Paraseven staat niet op de sanctielijst. [naam 1] is eigenaar van Paraseven en materieel volledig beslissingsbevoegd om over de bestemming van het pand te besluiten, inclusief het privégebruik.

(iv) [naam 1] heeft een 'delisting' procedure gestart om hem van de sanctielijst te verwijderen en die zal succesvol zijn. Hij is geen oligarch. Sanctiemaatregelen zijn verder van tijdelijke aard, ook daarom dreigt geen voortdurende leegstand.

(v) De overheid heeft de verplichting te zorgen dat geen onevenredig nadeel wordt toegebracht aan (het bevroren bezit van) [naam 1], maar door de aanwezigheid van krakers in het pand gebeurt dat wel. Het gaat dan om schade in de zin dat [naam 1] niet over zijn pand kan beschikken en schade die reeds door de krakers is toegebracht dan wel nog toegebracht zal worden.

(vi) [naam 1] kan met zijn paspoort wel naar Nederland reizen. Hij moet weliswaar autorisatie aanvragen bij de autoriteiten maar er is geen reden om aan te nemen dat die niet verleend zou worden voor het doel om persoonlijk in Nederland van zijn eigendom gebruik te maken. De sancties belemmeren hem verder niet in zijn doen en laten, want de autoriteiten kunnen toestemming verlenen voor de vrijgave van bepaalde tegoeden.

(vii) De aannemer moet de verbouwing op grond van de overeenkomst afmaken.

Verbouwingen zijn wel degelijk toegestaan volgens de sanctieregeling want het pand is bestemd voor persoonlijk gebruik door [naam 1] en zijn familie. Wat betreft het verbod in artikel 2 lid 2 van de sanctieregeling geldt dat renovatiemiddelen niet als economische middelen in die zin kunnen worden aangemerkt, omdat [naam 1] deze diensten niet als zodanig kan gebruiken om tegoeden, goederen of diensten te verkrijgen. Bovendien wordt een uitzondering gemaakt voor economische middelen die enkel beschikbaar worden gesteld voor persoonlijk gebruik of consumptie. De nadruk in de sanctieregeling ligt op niet te gelde mogen maken van bevroren eigendom. Het contract met betrekking tot de verbouwing werd bovendien in 2019 afgesloten, ver voor de sancties van kracht werden en de laatste aanneemsom heeft de aannemer ontvangen op 3 juni 2022, ook voordat de sancties in werking traden. Het niet voltooiën van de verbouwing zal disproportionele schade aanrichten. Dat moet worden voorkomen. Bovendien is waardevermeerdering op zichzelf geen te sanctioneren feit. De renovatie leidt overigens niet tot een waardevermindering, maar hoogstens tot een 'herstel van de waarde'. Een ingebrekestelling van [appellante 2] is niet nodig, omdat zij de verbouwing wel wil afmaken maar door de aanwezigheid van de krakers dat niet kan. [appellante 2] moet schadebeperkend handelen. Zij is ook verplichtingen met onderaannemers aangegaan. Zij moet betalingen aan hen verrichten terwijl het werk niet wordt gedaan. Later moeten die uitgaven dan weer opnieuw worden gedaan, terwijl de kosten stijgen. Bovendien moet de oplevering in mei 2023 plaatsvinden. Als die datum niet wordt gehaald, kan [appellante 2] aansprakelijk zijn voor verlies of schade die daaruit ontstaat.

(viii) Er moet een beslissing worden genomen op het verzoek de identiteit van alle krakers bekend te maken. Daar is belang bij in verband met de kostenveroordeling en de veroordeling in de overige schade.

3.8 [geïntimeerden] hebben verweer gevoerd. Daarop wordt hieronder zo nodig teruggekomen.

3.9 Het hof onderschrijft de uitgangspunten die de voorzieningenrechter heeft gehanteerd in rechtsoverwegingen 4.3. tot en met 4.6. van het vonnis en memoreert dat de vordering tot ontruiming van [geïntimeerden] in kort geding slechts toewijsbaar is indien [appellanten] een spoedeisend belang bij ontruiming hebben en van hen niet kan worden gevergd dat zij de uitkomst van een bodemprocedure afwachten, waarbij als uitgangspunt heeft te gelden dat ontruiming niet tot ongerechtvaardigde leegstand mag leiden.

3.10 Dit betekent in dit geval dat voldoende aannemelijk moet zijn dat [naam 1] en/of zijn familieleden nu of op zeer korte termijn persoonlijk gebruik kunnen maken van het pand. Zij hebben in dat verband gesteld dat zodra de krakers zijn vertrokken de verbouwing kan worden hervat en dat daarna [naam 1] en/of zijn familieleden daar kunnen verblijven. De sanctieregeling daar niet aan in de weg, omdat het zowel bij de verbouwing als het verblijf gaat om gebruik voor privédoeleinden en dat is volgens de sanctieregeling toegelaten, aldus [appellanten]

De sanctieregeling

3.11 Voorop staat dat destijds kennelijk de keus is gemaakt de eigendom van het pand te beleggen bij de rechtspersoon Paraseven en het pand ter beschikking te stellen aan [naam 1] en zijn echtgenote door middel van een bruikleenovereenkomst. Hoewel [appellanten] er in de stukken meermalen melding van maken dat [naam 1] eigenaar is van het pand, is hij dat niet. Integendeel, die constructie rondom eigendom en bruikleen betekent in deze zaak dat Paraseven en [naam 1] niet zonder meer vereenzelvigd kunnen worden en voor zover het gaat om

de sanctieregeling in elk geval duidelijk moeten worden onderscheiden. [naam 1] is immers wel gesanctioneerd en Paraseven niet, hoewel de omstandigheid dat [naam 1] haar UBO is ook voor haar verstrekkende gevolgen heeft. Dat [naam 1] een procedure is begonnen voor een 'delisting' doet daar niet aan af, omdat er geen concrete aanleiding is te veronderstellen dat dit zeer binnenkort tot een voor [naam 1] gunstige beslissing zal leiden.

- 3.12 Het pand is op grond van artikel 2 lid 1 van de Verordening (EU) 269/2014 (hierna ook wel: de sanctieregeling) bevroren omdat [naam 1] de UBO van Paraseven is en hij is toegevoegd aan de in bijlage 1 bij de sanctieregeling opgenomen lijst van natuurlijke personen en rechtspersonen, entiteiten en lichamen die onderworpen zijn aan beperkende maatregelen. Bevrozing van economische middelen, zoals het pand, is in artikel 1 van de sanctieregeling gedefinieerd als voorkomen dat economische middelen worden gebruikt om op enigerlei wijze tegoeden, goederen of diensten te verkrijgen, onder meer door deze te verkopen, te verhuren of te verhypothekeren.

- 3.13 Voor zover hier van belang brengt het bepaalde in artikel 2 lid 2 van de sanctieregeling verder met zich dat er geen tegoeden of economische middelen, rechtsreeks of onrechtstreeks ter beschikking mogen worden gesteld aan of ten behoeve van [naam 1] of met hem verbonden natuurlijke personen of rechtspersonen. Artikel 4 lid 1 van de sanctieregeling bepaalt dat in afwijking daarvan de bevoegde autoriteiten (in dit geval van Nederland) onder voorwaarden tot toestemming kunnen verlenen voor de vrijgave van bepaalde bevroren tegoeden of economische middelen of de beschikbaarstelling van bepaalde tegoeden of economische middelen. Economische middelen zijn in artikel 1d van de sanctieregeling gedefinieerd als activa van enigerlei aard, materieel of immaterieel, roerend of onroerend, die geen tegoeden zijn, maar kunnen worden gebruikt om tegoeden, goederen of diensten te verkrijgen.

- 3.14 Naar het voorlopig oordeel van het hof overtreedt Paraseven met (het laten voortduren van) de bruikleenovereenkomst artikel 2 lid 2 van de sanctieregeling. Met die overeenkomst verleent zij immers het gebruiksrecht van het pand om niet aan [naam 1] en zijn echtgenote, terwijl Paraseven bovendien niet alleen alle eigenaarslasten voor haar rekening neemt, maar ook de nutskosten, zoals gas, water en licht en alle onderhoudskosten van het pand. Dit kan worden gezien als het ter beschikking stellen van tegoeden of economische middelen aan [naam 1], waaraan niet afdoet dat het pand op zichzelf bestemd zou zijn voor privégebruik door [naam 1]. Het hoeft immers geen betoog dat [naam 1] in privé daarmee maandelijks een aanzienlijk materieel en immaterieel voordeel geniet vergeleken met de situatie dat hij dat gebruik niet zou hebben of voor dat gebruik zou moeten betalen en die kosten zelf zou dragen. Daarbij komt dat de bruikleenovereenkomst [naam 1] en zijn echtgenote de mogelijkheid biedt om het pand aan andere familieleden en/of derden in (onder)bruikleen of gebruik te geven. Paraseven, [naam 1] en zijn echtgenote hebben door ondertekening van de schriftelijke bruikleenovereenkomst op 30 november 2022 de eerder gemaakte afspraken, waaronder de mogelijkheid tot ingebruikgeving door [naam 1] en zijn echtgenote aan derden, nog uitdrukkelijk bevestigd. Het voorgaande is in strijd met de (bedoeling van de) sanctieregeling, die op dit punt ook betrekking heeft op aan hem verbonden natuurlijke personen, zoals zijn echtgenote. Dit betekent ook dat [appellanten] tevergeefs een beroep doen op de paragrafen 53 en 54 van de Best Practices, hoofdstuk VII economic resources.¹ Ook uit die paragrafen volgt dat de bevrozing van economische middelen (hier het pand) gericht is op 'preventing targeted persons and entities from obtaining financial or economic benefits (e.g. funds, goods or services) from economic resources'. Het met de gebruiksovereenkomst aan [naam 1] verstrekte voordeel valt daaronder. Dat is iets anders dan het in paragraaf 54 omschreven 'personal use of frozen economic resources (e.g. living in one's own house or driving one's own car) by a designated person', nog daargelaten de vraag of het door [naam 1] gestelde voorgenomen gebruik wel onder 'personal use' als bedoeld in deze paragrafen zou vallen. Paraseven is immers de eigenaar van het pand, niet [naam 1]. Daarbij komt dat naar het voorlopig oordeel van het hof de hiervoor aangehaalde zinsnede van paragraaf 54 niet ziet op het gebruik als pied à terre, maar op het gebruik van een woning die dient tot hoofdvverblijf.

- 3.15 Dat deze overeenkomst dateert van 2018 respectievelijk 2019, dus voordat [naam 1] werd gesanctioneerd, doet daar evenmin aan af. De sanctieregeling heeft voorrang boven alle daarmee onverenigbare contractuele regelingen en dientengevolge wordt het verrichten van handelingen ter uitvoering van vóór inwerkingtreding van die verordeningen gesloten overeenkomsten verboden. Bovendien bepaalt artikel 10 van de sanctieregeling dat de weigering om tegoeden of economische middelen beschikbaar te stellen, die plaatsvindt in het vertrouwen dat die maatregel in overeenstemming is met de verordening, geen aanleiding geeft tot, kort gezegd, enige aansprakelijkheid. Ook in zoverre zou Paraseven dus gevrijwaard zijn van enige aanspraak van [naam 1]. Nu de sanctieregeling Paraseven dus in deze situatie het om niet in gebruik geven van het pand en het betalen van genoemde kosten verbiedt, terwijl de autoriteiten Paraseven geen toestemming daarvoor hebben gegeven (zij heeft die ook niet gevraagd), kan [naam 1] aan die overeenkomst geen rechten ontleen voor het eigen gebruik van het pand, noch voor gebruik door zijn familieleden. Dit is het eerste obstakel dat in de weg staat aan het onmiddellijk gebruik.

- 3.16 Het tweede obstakel is het volgende en doet zich voor wanneer het eerste niet zou bestaan. Het pand is niet gereed voor bewoning zoals door [naam 1] beoogd. Voordat [naam 1] en de zijnen daar kunnen verblijven moet ook volgens [appellanten] eerst de verbouwing worden afgerond. De voorzieningenrechter heeft al geoordeeld dat die afronding naar haar voorlopig oordeel in strijd is met de sancties, tenzij daarvoor een ontheffing is gegeven. [Appellanten] hebben dat bestreden, in de kern omdat het hier gaat om een verbouwing met het oog op persoonlijk gebruik en renovatiemiddelen niet als economische middelen kunnen worden aangemerkt. [naam 1] kan deze diensten immers niet als zodanig gebruiken om tegoeden, goederen of diensten te verkrijgen. Bovendien wordt een uitzondering gemaakt voor economische middelen die enkel beschikbaar worden gesteld voor persoonlijk gebruik of consumptie, aldus [appellanten].

- 3.17 De vraag of verbouwingswerkzaamheden zijn toegestaan onder de sanctieregeling komt in een opinie van de Europese Commissie aan de orde als volgt:²

Article 1(d) of the Regulation defines economic resources as "assets of every kind, whether tangible or intangible, movable or immovable, which are not funds but may be used to obtain funds, goods or services". Article 2(2) of the Regulation, which prohibits the making available of economic resources, directly or indirectly, to a designated person, aims at preventing the latter from using economic resources to obtain funds, goods or services. In the Commission's view, in light of the wording of Article 1(d) of the Regulation and of the broad interpretation given by the Court of Justice, the provision of labour and services can be considered as economic resources, and can thus enable a designated person to obtain benefits. In order to assess the applicability of Article 2(2) to the provision of specific labour and services, the NCA [hof: national competent authority] should determine whether the activity in question can be used, directly or indirectly, by the designated person to obtain funds, goods or services. Therefore, the Commission takes the view that providing services to or working for the Entity can be considered as making economic resources indirectly available to the designated person exerting control over the Entity, insofar as it enables the latter to obtain funds, goods, or services. It is for the NCA to assess if that is the case.

- 3.18 De vraag wordt nadien ook door de Europese Commissie als volgt behandeld in de FAQ waarnaar partijen hebben verwezen.³

10 If an EU citizen provides manual or intellectual labour to an EU entity that is owned or controlled by a listed person, would that be considered as making economic resources available indirectly to the listed person?

Last update: 8 April 2022

As indicated in the Commission opinion of 19 June 2020, the Commission is of the view that working for an owned or controlled entity can be considered as making economic resources indirectly available to the listed person exerting ownership/control over that entity insofar as this labour enables the listed person to obtain funds, goods, or services. The latter assessment is for the national competent authority to make.

- 3.19 De conclusie van een en ander is dat op grond van artikel 2 lid 2 van de sanctieregeling het verrichten van arbeid en het verlenen van diensten aan [naam 1] of de met hem verbonden rechtspersoon Paraseven, of dit nu ziet op privégebruik of anderszins, moet worden beschouwd als het ter beschikking stellen van economische middelen voor zover deze kunnen worden gebruikt om tegoeden, goederen of diensten te verkrijgen. Of dat laatste het geval is, is niet (op voorhand) aan Paraseven of [naam 1] ter beoordeling maar aan de bevoegde autoriteiten.

- 3.20 Hetgeen [appellante 2] heeft aangevoerd (zie rov. 3.7 sub vii) doet niet af aan wat hiervoor is overwogen, waarbij ook hier wordt herhaald dat de sanctiebepalingen voorrang hebben boven contractuele afspraken. Bovendien geniet [appellante 2] immuniteit voor de weigering om tegoeden of economische middelen beschikbaar te stellen (artikel 10 van de sanctieregeling, zie rov. 3.15). Het is dus onvoldoende aannemelijk dat het niet afbouwen zolang [naam 1] op de sanctielijst staat tot aansprakelijkheid van [appellante 2] zou leiden. [appellante 2] heeft dan ook geen spoedeisend belang bij de gevorderde ontruiming.

- 3.21 Of de verbouwing kan doorgaan is dus ongewis. Dat hangt er allereerst van af of [appellanten] een verzoek daartoe doen aan de bevoegde autoriteiten en verder van wanneer een beslissing volgt en hoe die luidt. Ook op grond hiervan moet worden geoordeeld dat persoonlijk gebruik van het pand op korte termijn door [naam 1] en/of de zijnen nu niet aan de orde is.

- 3.22 Ten slotte kan [naam 1] niet naar Nederland reizen zonder toestemming daarvoor van de bevoegde autoriteiten. Dat is een derde obstakel. Onvoldoende betwist is dat het Maltees paspoort dat hij bezit hem niet toestaat elders dan naar Malta te reizen.

- 3.23 Deze obstakels staan los van de discussie die partijen hebben gevoerd over de vraag of de omstandigheid dat het pand zelf bevroren is eraan in de weg staat dat [naam 1] en de zijnen daar persoonlijk gebruik van zouden mogen maken (zie hiervoor ook rov. 3.14). [geïntimeerden] hebben aangevoerd dat persoonlijk gebruik helemaal niet de bedoeling is. Aanwijzingen daarvoor zijn te vinden in de splitsing van het pand in drie appartementsrechten, het besluit omgevingsvergunning ('... [straatnaam] 16 met bestemming tot drie woningen') en de mogelijkheid onder de bruikleenovereenkomst om het pand aan 'andere derden' in gebruik te geven, welke mogelijkheid ook nog staat opgenomen in de schriftelijke bruikleenovereenkomst die Paraseven, [naam 1] en zijn echtgenote op 30 november 2022, dus recent, hebben getekend. Of [naam 1] dus persoonlijk gebruik zal gaan maken van het pand is voorshands de vraag. Wat echter daarvan zij, in elk geval staan de hiervoor besproken obstakels aan genoemd onmiddellijk gebruik van het pand in de weg.

- 3.24 De slotsom is dat [naam 1] niet veel met het pand kan aanvangen zolang hij gesanctioneerd is en de bevoegde autoriteiten Paraseven geen toestemming hebben gegeven dit pand (om niet) in gebruik te geven aan [naam 1] en die autoriteiten [naam 1] geen toestemming hebben gegeven om de verbouwing af te ronden en om naar Nederland te reizen. [appellanten] en [naam 1] hebben geen verzoeken in die zin gedaan aan de bevoegde autoriteiten of overleg met hen gezocht, omdat zij naar zeggen zeker wisten dat zulks in dit geval niet nodig was. Die inschatting is onjuist. Dit alles betekent dat er geen concreet uitzicht is dat [naam 1] en/of zijn familieleden nu of op korte termijn persoonlijk gebruik kunnen maken van het pand en dat daarom het spoedeisend belang bij de vordering op die grond ontbreekt.

Onveilige situatie?

- 3.25 [appellanten] hebben bij hun grieven nog een ander zelfstandig belang aan de vordering tot ontruiming ten grondslag gelegd. Zij hebben naar voren gebracht dat de krakers in een onveilige situatie verkeren als gevolg van de niet afgeronde verbouwing, zoals uit foto's blijkt. Die onveiligheid wordt vergroot omdat er feesten worden gegeven waarbij tientallen mensen aanwezig zijn. Bouw- en Woningtoezicht gaat over die veiligheid en zou met deze situatie zeker niet akkoord gaan en hebben die ook niet goedgekeurd. [naam 4] is bovendien niet de juiste persoon de veiligheid te beoordelen bij gebrek aan objectiviteit, aldus [appellanten].

- 3.26 In hun mondelinge toelichting hebben [geïntimeerden] naar voren gebracht dat er in het pand heimelijk is gefilmd en gesprekken zijn opgenomen, waarmee vermoedelijk strafbaar is gehandeld. Die beelden zijn onrechtmatig verkregen, om welke reden wordt verzocht geen acht te slaan op de als productie 59 overgelegde beelden, aldus [geïntimeerden].

- 3.27 Art. 152 Rv bepaalt dat bewijs door alle middelen kan worden geleverd en dat de waardering van het bewijs aan het oordeel van de rechter is overgelaten, tenzij de wet anders bepaalt. In een civiele procedure geldt niet als algemene regel dat de rechter op onrechtmatig verkregen bewijs geen acht mag slaan.
- 3.28 Bij de beantwoording van de vraag of onrechtmatig verkregen bewijs in een procedure kan worden meegewogen of moet worden uitgesloten, dient het belang van de waarheidsvinding te worden afgewogen tegen het belang van (het niet honoreren of voorkomen van) een normschending of een rechtsinbreuk, derhalve van een rechtens verantwoorde bewijsgaring.
- 3.29 In beginsel wegen het algemene maatschappelijke belang dat de waarheid in rechte aan het licht komt, alsmede het belang dat partijen erbij hebben hun stellingen in rechte aannemelijk te kunnen maken, welke belangen mede aan art. 152 Rv ten grondslag liggen, zwaarder dan het belang van uitsluiting van bewijs. Slechts indien sprake is van bijkomende omstandigheden, is terzijdelegging van dat bewijs gerechtvaardigd. Tegen deze achtergrond hebben [geïntimeerden] onvoldoende concreet toegelicht dat er aanleiding is de genoemde productie(s) buiten beschouwing te laten.
- 3.30 [appellanten] hebben hun stellingen omtrent de veiligheid in het pand onderbouwd met foto's. Zij hebben weliswaar verwezen naar mogelijke bevindingen van de dienst Bouw- en Woningtoezicht, maar niet gesteld of gebleken is dat zij pogingen hebben gedaan om deze dienst of een andere onafhankelijke deskundige een onderzoek naar de veiligheid van het pand in te laten stellen, terwijl [geïntimeerden] zich in eerste aanleg wel bereid hebben verklaard aan een dergelijke inspectie mee te willen werken. [geïntimeerden] hebben bestreden dat de veiligheid zodanig in het geding is dat om die reden ontruiming zou moeten volgen. Zij hebben hun verweer op dit punt onderbouwd met een verklaring van de bouwkundige [naam 4], die tot de conclusie komt dat het pand veilig is voor een verblijfsfunctie van een klein aantal mensen, maximaal 10 personen. Dat [naam 4] vroeger ook gekraakt heeft, maakt niet dat aan zijn verklaring geen gewicht kan toekomen omdat hij onvoldoende objectief zou zijn, zoals [appellanten] stellen. De conclusie is dat [appellanten] hun stellingen op dit punt in het licht van het verweer van [geïntimeerden] onvoldoende hebben onderbouwd. Dat geldt ook voor de gestelde schade die zou zijn aangebracht. Ook die is onvoldoende onderbouwd om te kunnen oordelen dat er een spoedeisend belang is om op die grond tot ontruiming over te gaan.
- Huisvredebreuk en overlast; nieuwe grieven*
- 3.31 Bij de mondelinge behandeling hebben [appellanten] nog een beroep gedaan op de toepasselijkheid van artikel 138 Wetboek van Strafrecht (WvSr) in deze zaak, het wederrechtelijk binnendringen in een woning bij een ander in gebruik. Dat gebruik bestond volgens [appellanten] uit de verbouwing die werd verricht.
- 3.32 Verder hebben zij bij die mondelinge behandeling uitgebreid toegelicht, onder adstructie van pamfletten, uitnodigingen en verklaringen van buurtbewoners, dat de krakers grote overlast en vervuiling veroorzaken in de buurt, misbruik maken van het hun verleende huurrecht en van het pand, met groot risico op grootschalige vernielingen aan het pand. Het pand fungeert inmiddels als een plek waar meerdere feestjes en goed georganiseerde evenementen per week worden gegeven zonder de benodigde vergunningen en in strijd met de bestemming van het pand, terwijl er ook alcohol wordt verkocht vanuit een bar. Er worden verder protestacties georganiseerd en dit alles gaat vaak door tot middernacht, om daarna op straat voortgezet te worden. Dit zorgt regelmatig voor een onveilige en dreigende sfeer in de buurt. Bovendien is er bij die evenementen geen zicht op de brandveiligheid. Verder worden regelmatig klusdagen georganiseerd zonder enkel toezicht van een ter zake deskundige, terwijl er leidingen blootliggen en de kelder een echte gevarezone is. De reacties van omwonenden laten zien dat zij van een en ander slapeloze nachten hebben en hun woongenot ernstig is verstoord. Dit alles is ook in strijd met de verplichting van de overheid om te voorkomen dat disproportionele schade ontstaat aan een bevroren middel, te weten het pand. Het is onrechtmatig. Omdat er in feite niet is gekraakt maar huisvredebreuk is gepleegd, moet er worden ontruimd, aldus [appellanten] Zij hebben van een en ander video's en fotomateriaal overgelegd.
- 3.33 Het betoog over artikel 138 WvSr is een nieuwe grief, waarop [geïntimeerden] zich niet hebben kunnen voorbereiden. De grief is in strijd met de twee conclusieregel en daarmee te laat aangevoerd. Dat eerder is betoogd dat het pand op het moment dat de krakers erin trokken in zoverre werd gebruikt, dat het verbouwd werd, omvat niet de pas tijdens de mondelinge behandeling ingekomen stelling dat het hier niet om kraken, maar om huisvredebreuk gaat. In hun appeldagvaarding/grievens (1.1) nemen [appellanten] nog het standpunt in dat het pand is gekraakt. Hoe het ook zij, dit betoog had hoe dan ook niet kunnen slagen. Het gaat immers eraan voorbij dat vanaf 3 juni 2022 in strijd met de sanctieregeling de verbouwing plaatsvond en het pand door Paraseven aan [naam 1] om niet in gebruik werd gegeven. Niet aannemelijk is dan ook dat op het moment dat [geïntimeerden] hun intrek in het pand namen, belangen werden geschonden die artikel 138 WvSr beoogt te beschermen.
- 3.34 Ook het pas tijdens de zitting door [appellanten] gehouden betoog dat de krakers ernstige overlast veroorzaken, is in strijd met de twee conclusieregel en daarmee te laat aangevoerd. Het hof ziet echter aanleiding dit punt hierna te bespreken.
- 3.35 Uit de producties die [geïntimeerden] zelf als reacties op de producties van [appellanten] in het geding hebben gebracht volgt al dat het pand niet alleen wordt gebruikt voor bewoning, maar ook voor nachtopvang, workshops, een volkskeuken, filmvertoningen, discussiebijeenkomsten, muziek-, culturele en sociale evenementen, jam sessies en fundraisers met bar en dj's, waarvoor via internet algemene oproepen uitgaan. Dit terwijl voor deze activiteiten geen vergunning is verleend en deze in strijd lijken te zijn met de woonbestemming van het pand. Dat de omwonenden van deze activiteiten overlast ervaren lijkt dan ook voor de hand te liggen. Kennelijk realiseren [geïntimeerden] zich onvoldoende dat hun door de voorzieningenrechter gehonoreerde beroep op het huurrecht geen vrijbrief is voor deze activiteiten en dat zij, net als bijvoorbeeld huurders, zij het op een andere rechtsgrond, geen structurele overlast mogen veroorzaken en niet in strijd met de woonbestemming mogen handelen. Als [geïntimeerden] de verantwoordelijkheid die met vrijheid gepaard gaat op dit punt niet nemen kan ontruiming volgen. Bovendien weegt hier dan ook nog in het bijzonder mee dat [naam 4] in zijn verklaring duidelijk maakt dat het pand slechts veilig is voor een verblijfsfunctie van een klein aantal mensen, maximaal tien personen. Welke goede bedoelingen [geïntimeerden] volgens de door hen overgelegde verklaringen ook mogen hebben, evenementen die via oproepen op social media tientallen personen trekken, duiden eerder op gebruik van het pand als een soort buurthuis/ontmoetingsplek en niet als woning. Dat is niet toegestaan en wordt niet beschermd door het huurrecht. De krakers kunnen voorlopig met tien personen in het pand wonen - dat is ook de veiligheidslimiet die [naam 4] aan een verblijfsfunctie heeft gesteld - maar het organiseren van activiteiten met een frequentie en omvang zoals hiervoor besproken is niet toelaatbaar. Het veroorzaken van overlast evenmin.
- 3.36 Zoals hiervoor is overwogen is de gestelde overlast te laat door [appellanten] aangevoerd. Dit punt werd pas concreet door de indiening van de producties 39 tot en met 59 van [appellanten] op 6 april 2023, kort voor de zitting. [geïntimeerden] hebben dan ook terecht naar voren gebracht dat dit hun ernstig bemoeilijkt in de mogelijkheden de stellingen te weerleggen en tegenbewijs te verzamelen. Zij hebben in elk geval bij de mondelinge behandeling naar voren gebracht dat de gestelde overlast ernstig moet worden genuanceerd, de verklaringen van buurtgenoten dezelfde paar incidenten betreft, niet wordt ondersteund met bewijs door beeldmateriaal en zij er alles aan doen om eventuele overlast te beperken.
- 3.37 Een volwaardig partijdebat over een en ander heeft dus niet plaatsgevonden. Een goede beoordeling van de aard, duur en ernst van de overlast is daarom niet mogelijk. Ook een deugdelijke dossiervorming van de diverse incidenten in de tijd ontbreekt vooralsnog, de verwijten zijn grotendeels algemeen van aard. Informatie van het bestuur en/of de politie met betrekking tot hun bevindingen ontbreekt. De in een kort geding aan de orde zijnde vraag of de overlast zodanig is dat er een spoedeisend belang bij ontruiming is, zou dus hoe dan ook niet beantwoord kunnen worden. De vordering van [appellanten] tot ontruiming op de grond dat de krakers overlast veroorzaken zou dus nu evenmin toewijsbaar zijn.
- 3.38 [appellanten] hebben nog verzocht een beslissing te nemen op hun verzoek de identiteit van de andere krakers dan [geïntimeerde 2] en [geïntimeerde 3] bekend te maken. Een vordering in die zin is echter niet gedaan, zodat het hof geen aanleiding ziet voor zodanige beslissing.
- het voorwaardelijk verzoek tot het stellen van prejudiciële vragen*
- 3.39 Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is niet voldaan aan de voorwaarde waaronder het verzoek is gedaan, zodat het hof hier niet aan toekomt.
- de slotsom*
- 3.40 Hetgeen verder nog is aangevoerd kan niet tot een ander oordeel leiden en behoeft daarom geen bespreking. De grieven falen. Net als in eerste aanleg geldt dat [appellanten] geen belang hebben bij toewijzing van de vorderingen tegen de niet verschenen krakers. De ontruimingsvordering is immers terecht afgewezen. Het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd. [appellanten] zullen als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in appel.

4 Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [appellanten] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [geïntimeerde 2] begroot op € 343,- aan verschotten en € 2.366,- voor salaris en aan de zijde van [geïntimeerde 3] begroot op € 343,- aan verschotten en € 2.366,- voor salaris en ten behoeve van ieder van hen ook op € 163,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 85,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploit ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. L.A.J. Dun, M.A. Wabeke en M.E. Hinskens-van Neck en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 16 mei 2023.

1 EU Best Practices for the effective implementation of restrictive measures van 4 mei 2018 (8519/18)

2 Brussels, 19.6.2020 C(2020) 4117 final Commission Opinion of 19.6.2020 on Article 2 of Council Regulation (EU) No 269/2014, question 2.4

3 Asset freeze and prohibition to make funds and economic resources available; related provision: Council Regulation 269/2014 frequently asked questions – as of November 2022
