

vonnis

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

kanton

Tilburg

zaak/rolnr.: 2291446-VV-13-113

vonnis d.d. 29 augustus 2013 op een verzoek ex artikel 96 Rv

van

1. **Christi**

2. **D.A.L.**

beiden wonende te (5011 JV) Tilburg, Sit

gemachtigde: mr. M. Harten, werkzaam bij advocatenkantoor Hofdijk te Den Haag,

en

de stichting WONENBREBURG,

gevestigd te Tilburg,

gedaagde,

gemachtigde: mr. M. M. de Cock, advocaat te Tilburg.

Partijen worden hierna aangeduid als **WonenBreb** (voor eisers gezamenlijk), respectievelijk **Christi** enerzijds en **WonenBreb** anderzijds.

1. Het verloop van het geding

Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

- 1.1 de dagvaarding van 27 augustus 2013;
- 1.2 drie brieven van de gemachtigde van WonenBreb d.d. 28 augustus met producties;
- 1.3 de aantekeningen van de griffier van de mondelinge behandeling van 29 augustus 2013.

De inhoud van deze stukken geldt als hier ingelast.

Bij voormelde dagvaarding hebben **Christi** o.s. WonenBreb in kort geding gedagvaard om te verschijnen ter zitting van de kantonrechter te Tilburg. Hoewel WonenBreb zich vooraf akkoord heeft verklaard met verschijning voor de kantonrechter, heeft de kantonrechter partijen aan het begin van de zitting voorgehouden dat hij zich als zodanig niet bevoegd acht, omdat het om een executiegeschil gaat. Ingevolge het bepaalde in artikel 438 Rv is in dergelijke geschillen (uitsluitend) de voorzieningenrechter van de rechtbank (sector handelsrecht) bevoegd. Van die wettelijke regeling van de absolute competentie kunnen partijen, naar het oordeel van de kantonrechter, niet in onderling overleg afwijken.

Gelet op het uiterst spoedeisende karakter van de zaak en het belang van beide partijen bij een spoedige beslissing heeft de kantonrechter partijen voorgehouden dat de zaak heden zou kunnen worden behandeld als een gezamenlijk verzoek van partijen op grond van artikel 96 Rv., mits beide partijen daarmee zouden kunnen instemmen.

Zaaknummer: 2291446-VV-13-113

blad 2

Beide partijen hebben zich daarmee akkoord verklaard, waarbij zij zich de mogelijkheid van hoger beroep tegen de op dit gezamenlijk verzoek te nemen beslissing hebben voorbehouden.

2. Het geschil

2.1 Bij verstekvonnis van de kantonrechter te Tilburg d.d. 3 juli 2013 is de tussen partijen bestaande huurovereenkomst betreffende de woning S. ontbonden met veroordeling van c.s. om de woning binnen veertien dagen na betekening van het vonnis te ontruimen. c.s. zijn voorts veroordeeld tot betaling van een huurachterstand van € 1.756,04, berekend tot en met juni 2013, veroordeeld met rente en kosten, en tot betaling van een gebruiksvergoeding gelijk aan de geldende huurtermijnen per maand vanaf 1 juli 2013 tot de datum van ontruiming.

2.2. WonenBreborg is voornemens de ontruiming te doen plaatsvinden op vrijdag 30 augustus 2013 en heeft de daartoe benodigde formaliteiten vervuld en praktische voorbereidingen getroffen. c.s. verzoeken thans WonenBreborg te verbieden die ontruiming doorgang te laten vinden. Zij hebben betoogd dat WonenBreborg daarbij geen rechtens te respecteren belang heeft. WonenBreborg stelt zich op het standpunt dat zij wel een groot belang heeft bij het laten doorgaan van de ontruiming op 30 augustus 2013 en dat zij daartoe ook gerechtigd is. Het verzoek aan de kantonrechter is zich erover uit te spreken of deze ontruiming op 30 augustus 2013 doorgang mag vinden of niet.

3. De beoordeling

3.1 c.s. stellen dat zij verzet hebben aangetekend tegen het verstekvonnis van 3 juli 2013. De huurachterstand was op datum dagvaarding volgens hen lager dan het door WonenBreborg gevorderde en door de kantonrechter toegewezen bedrag van €1.756,04, berekend tot en met juni 2013. c.s. stellen op 20 juni 2013 nog een betaling van € 641,82 te hebben gedaan, waarmee in de dagvaarding ten onrechte geen rekening is gehouden. Na het vonnis hebben zij ook op 24 juli en 4 augustus nog betalingen gedaan. Smid c.s. hebben voorts een betalingsvoorstel gedaan om de resterende huurachterstand op korte termijn grotendeels in te lopen en de lopende termijnen te voldoen, zodat WonenBreborg in financieel opzicht geen nadeel ondervindt van het uitstellen van de ontruiming. WonenBreborg heeft volgens hen echter te kennen geven onder geen enkele voorwaarde bereid te zijn van ontruiming op 30 augustus 2013 af te zien.

3.2 c.s. hebben betoogd dat zij bereid zijn de woning te ontruimen, maar dat zij daartoe niet eerder dan 1 oktober 2013 in staat zijn. Zij stellen alles in het werk te hebben gesteld om voor hun gezin, met drie minderjarige kinderen, vervangende woonruimte te vinden. Zij hebben die met ingang van 15 oktober 2013 gevonden. Ter zitting hebben zij aangeboden reeds per 1 oktober 2013 de woning te ontruimen. De periode van 14 dagen totdat zij de vervangende woonruimte kunnen betrekken overbruggen zij dan door met hun gezin bij diverse vrienden en kennissen achtereenvolgens een of enkele dagen te verblijven. Hun inboedel slaan zij dan tijdelijk op. Ter zitting heeft Van of toegelicht dat, indien de woning op 30 augustus wordt ontruimd, dit ertoe zal leiden dat de drie minderjarige kinderen in een pleeggezin worden ondergebracht en dat zij en haar man op straat staan.

3.3 Met betrekking tot de door WonenBreborg gestelde overlast, stellen c.s. dat de klachten uitsluitend afkomstig zijn van één buurvrouw, die het al vanaf het begin dat Smid

Zaaknummer: 2291446-VV-13-113

blad 3

c.s. de woning bewonen, op hen heeft gemunt. c.s. betwisten dat thans nog sprake is van ernstige overlast.

3.4 In de gegeven omstandigheden heeft WonenBrebreg volgens c.s. geen rechtens te respecteren belang om de woning eerder dan 1 oktober 2013 te ontruimen.

3.5 Volgens WonenBrebreg is de verzetdagvaarding pas na het verstrijken van de verzettermijn, namelijk pas op 27 augustus 2013, betekend, zodat het verzet niet ontvankelijk is.

WonenBrebreg stelt zich op het standpunt dat zij gerechtigd is tot tenuitvoerlegging van het vonnis van 3 juli 2013 over te gaan. Er is steeds sprake is van een huurachterstand. Zij erkent de betaling van € 641,82 op 24 juni 2013 te hebben ontvangen, maar betwist de ontvangst van de door c.s. gestelde betalingen die op 24 juli en 4 augustus gedaan zouden zijn. De betaling van € 641,82 is deels afgeboekt op een boete (van € 125,00) die aan c.s. is opgelegd vanwege de vervuiling van de tuin, en voor het overige op de huurachterstand. WonenBrebreg heeft bevestigd dat het na het vonnis door c.s. gedane betalingsvoorstel voor haar geen reden is van de voorgenomen ontruiming af te zien, met name omdat sprake is van ernstige overlast, veroorzaakt door c.s. Volgens WonenBrebreg komen de klachten van meerdere buurtbewoners. Het gaat om stankoverlast vanwege de hondenuitwerpselen in de tuin en lawaai-overlast door het blaffen van de honden. Er hebben veelvuldig contacten plaatsgevonden van diverse instanties met c.s. naar aanleiding van die klachten, maar de situatie is volgens WonenBrebreg nog steeds onhoudbaar.

De kantonrechter overweegt als volgt.

3.6 Het verstekvonnis van 3 juli 2013 is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Evident is dat WonenBrebreg daarmee in beginsel een titel tot ontruiming heeft en gerechtigd is het vonnis ten uitvoer te doen leggen.

c.s. heeft op dinsdag 27 augustus 2013 een verzetdagvaarding doen betekenen, die echter nog niet voor inschrijving op de rol is aangeboden. Vooral nog lijkt het er naar het oordeel van de kantonrechter op dat de verzettermijn is overschreden. Het vonnis is op 17 juli 2013 betekend, zij het niet in persoon. WonenBrebreg heeft een print overgelegd van een "no-reply"-e-mail van WonenBrebreg aan Van der Vliet, waaruit blijkt dat Van der Vliet op 18 juli 2013 via het contactformulier op de website van WonenBrebreg contact heeft opgenomen en heeft geschreven: "Ik heb zojuist een brief binnen gekregen betreffende ontruiming van de sibeliusstraat 284". Niet is aannemelijk geworden dat c.s. op die datum, 18 juli 2013, enig ander stuk kunnen hebben ontvangen betreffende de ontruiming van de woning dan de betekening van het vonnis op 17 juli 2013. De e-mail van 18 juli 2013 zou dan zijn aan te merken als een daad van bekendheid met het vonnis. Daarvan uitgaande is de verzettermijn verstreken op 16 augustus 2013, zodat de verzetdagvaarding te laat zou zijn betekend. Over de ontvankelijkheid van het verzet zal verder in de verzetprocedure moeten worden beslist. Wat daarvan zij, uitgangspunt is dat WonenBrebreg in beginsel tot tenuitvoerlegging van het vonnis van 3 juli 2013 bevoegd is.

3.7 Niettemin kan er aanleiding zijn de tenuitvoerlegging te schorsen, indien deze als misbruik van bevoegdheid moet worden aangemerkt. Ter beoordeling daarvan wordt overwogen als volgt.

3.8 De in het verstekvonnis uitgesproken ontbinding van de huurovereenkomst en de veroordeling van c.s. tot ontruiming zijn gebaseerd op de in de dagvaarding van 24 juni

Zaaknummer: 2291446-VV-13-113

blad 4

2013 gestelde huurachterstand van € 1.756,04, berekend tot en met juni 2013. De huurprijs bedroeg, tot en met juni 2013, € 580,01 per maand. Vaststaat dat WonenBreborg uiterlijk op 24 juni 2013 een betaling van € 641,82 heeft ontvangen. WonenBreborg stelt deze voor een bedrag van € 125,00 te hebben afgeboekt op een aan [redacted] c.s. opgelegde boete. In het kader van deze procedure kan niet worden vastgesteld of dat terecht is. Uit de door WonenBreborg overgelegde stukken blijkt dat meerdere malen een boete van € 125,00 is opgelegd, terwijl gesteld noch gebleken is op welke van die boetes de afboeking heeft plaatsgevonden. Voor zover uit de stukken kan worden afgeleid is voor het eerst een boete opgelegd op of omstreeks 3 juni 2013. In een brief van die datum van WonenBreborg aan [redacted] c.s. staat "Daarom leest WonenBreborg u nu een boete van € 125,00 op." Of ook een factuur voor die boete aan [redacted] c.s. is gezonden blijkt uit de stukken niet, deze is in elk geval niet overgelegd. De enige factuur voor een boete die is overgelegd, dateert van 9 juli 2013, derhalve van na het vonnis. De op 24 juni verwerkte betaling kan derhalve in elk geval niet op laatstgenoemde boete zijn afgeboekt. Voorts kan uit de stukken niet worden afgeleid of bij de overboeking door [redacted] c.s. het bedrag op enigerlei wijze is "geoormerkt" als bestemd om een bepaalde vordering te voldoen. Als dat het geval is, stond het WonenBreborg niet vrij het bedrag deels op een andere openstaande vordering af te boeken. Vooralsnog gaat de kantonrechter ervan uit dat [redacted] c.s. het bedrag hebben bestemd voor betaling van huur en dat het volledige bedrag daarop in mindering moet worden gebracht. Daarvan uitgaande bedroeg de feitelijke huurachterstand op datum dagvaarding nog slechts (€ 1.756,04 - € 641,82 =) € 1.114,22. Dat is minder dan twee maanden huur, de lopende maand meegerekend. Het is de vraag of de ontbinding en ontruiming waren toegewezen als dit ten tijde van het vonnis bekend was geweest.

3.9 Vaststaat dat er thans nog enige huurachterstand bestaat, zij het dat partijen van mening verschillen over de hoogte daarvan. [redacted] c.s. hebben een aanbod gedaan tot (gedeeltelijke) betaling van die achterstand. Daargelaten of zij inderdaad in staat zijn de aangeboden regeling gestand te doen, heeft WonenBreborg te kennen gegeven de voorgenomen ontruiming in elk geval te willen laten doorgaan, ook indien de huurachterstand (grotendeels) zou worden betaald. De reden daarvoor is gelegen in de ernstige overlast die [redacted] c.s. volgens WonenBreborg veroorzaken voor omwonenden.

3.10 De kantonrechter is van oordeel dat WonenBreborg door de overgelegde stukken voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat sprake is geweest van overlast. Niettemin is die overlast voor WonenBreborg kennelijk geen reden geweest om deze bij dagvaarding van 24 juni 2013 mede aan de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde ten grondslag te leggen. Het argument dat de overlast de belangrijkste reden is voor het doorzetten van de ontruiming en de stukken ter onderbouwing daarvan, zijn pas in het kader van de onderhavige procedure voor het eerst door WonenBreborg naar voren gebracht. Binnen het bestek van de onderhavige procedure zijn de mogelijkheden om te onderzoeken of thans nog steeds sprake is van overlast en zo ja hoe ernstig die dan is, slechts zeer beperkt.

De kantonrechter stelt vast dat de overgelegde klachten, voor zover betrekking hebbend op de periode van na het vonnis, vrijwel uitsluitend afkomstig lijken te zijn van één persoon. Weliswaar heeft WonenBreborg de e-mails geanonimiseerd, maar uit de teksten kan worden afgeleid dat deze steeds van dezelfde persoon afkomstig zijn. Slechts één e-mail, te weten van 18 juli 2013, is van een andere buurtbewoner afkomstig. Ter zitting is van de zijde van WonenBreborg erkend dat op 24 juli 2013, naar aanleiding van een klacht op die dag van een buurvrouw dat de tuin weer vol hondenpoep lag, een huisbezoek bij [redacted] c.s. is afgelegd door de woonconsulente en de huismeester en dat toen

Zaaknummer: 2291446-VV-13-113

blad 5

geen hondenpoep in de tuin is gezien. Ook blijkt uit enkele e-mails van de klagende buurvrouw van na 3 juli dat [naam] c.s. actie hebben ondernomen om de hondenpoep op te ruimen en de stoep schoon te maken. De kantonrechter is van oordeel dat [naam] c.s. voorsnog het voordeel van de twijfel moet worden gegund en dat ervan uit moet worden gegaan dat thans geen sprake is van zodanige overlast dat WonenBredburg, in aanmerking genomen haar verantwoordelijkheid naar haar overige huurders, genoodzaakt is de ontruiming op 30 augustus doorgang te doen vinden, ondanks de ernstige gevolgen die dat voor [naam] c.s. heeft.

3.11 De kantonrechter acht aannemelijk dat, zoals Van [naam] ter zitting heeft verklaard, ontruiming op 30 augustus 2013 ertoe zal leiden dat de drie minderjarige kinderen van [naam] c.s. in een pleeggezin zullen worden geplaatst en dat S [naam] en Van [naam] geen onderdak hebben tot 1 oktober 2013. De aanwezigheid van drie minderjarige kinderen in het gehuurde was ten tijde van het vonnis niet bekend. Die omstandigheid is in de beoordeling derhalve niet kunnen worden betrokken. Dat die onbekendheid het gevolg is van het feit dat [naam] c.s. in de procedure niet verschenen zijn, wat daarvan ook de reden moge zijn, laat onverlet dat sprake is van na het vonnis aan het licht gekomen feiten, die ertoe leiden dat tenuitvoerlegging van het vonnis klaarblijkelijk een noodtoestand voor [naam] c.s. doet ontstaan.

3.12 Op grond van alle omstandigheden van het geval, zoals in bovenstaande overwegingen besproken, is de kantonrechter van oordeel dat, mede gelet op de wederzijdse belangen van partijen ten tijde van de ontruiming, het uitoefenen van de bevoegdheid daartoe vóór 1 oktober 2013, in zodanige mate onredelijk is tegenover [naam] c.s. dat die uitoefening als misbruik van bevoegdheid moet worden aangemerkt. De kantonrechter zal uitoefening van die bevoegdheid vóór 1 oktober 2013 daarom verbieden.

4. De kosten

De kantonrechter ziet aanleiding de kosten te compenseren zodanig dat iedere partij de eigen kosten draagt.

2291446-VV-13-113

5. De beslissing

De kantonrechter:

verklaart voor recht dat WonenBregburg niet gerechtigd is de ontruiming van de woning aan de S. te Tilburg op grond van het vonnis van de kantonrechter te Tilburg d.d. 3 juli 2013 ten uitvoer te leggen vóór 1 oktober 2013 en verbiedt derhalve die ontruiming tot die datum.

compenseert de kosten zodanig dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.J.M. Rouwen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van donderdag 29 augustus 2013 in tegenwoordigheid van de griffier.



29 AUG. 2013

