

vonnis

IN NAAM DES KONINGS

RECHTBANK ROTTERDAM

zaaknummer: 2834544 CV EXPL 14-9308

uitspraak: 20 maart 2015

vonnis van de kantonrechter, zitting houdende te Rotterdam

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

B.V.,

gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag,

eiseres in conventie tevens verweerster in reconventie,

gemachtigde: mr. M.P. Harten, advocaat te Den Haag,

tegen

1. de commanditaire vennootschap

Stichting BOCC,

gevestigd en kantoorhoudende te Capelle aan den IJssel,

gedaagde sub 1 in conventie tevens eiseres in reconventie,

gemachtigde: D.C.P. Looije,

en

2. **Dirk Cornelis Pieter Looije**,

wonende te Capelle aan den IJssel,

gedaagde sub 2 in conventie tevens eiser in reconventie,

in persoon verschenen.

Partijen zullen hierna worden aangeduid als ' ' , "BOCC" en "Looije".

1. Het verdere verloop van de procedure in conventie en in reconventie

1.1. Hiervoor verwijst de kantonrechter naar het op 23 januari 2015 gewezen tussenvonniss. In dit tussenvonniss is - gevraagd een specificatie van de huurbetalingen in het geding te brengen. heeft daartoe een akte genomen.

1.2. De datum voor de uitspraak van dit vonnis is door de kantonrechter bepaald op heden.

2. De verdere beoordeling in conventie en in reconventie

2.1. Uit het overgelegde overzicht blijkt dat Looije en BOCC, berekend tot en met 17 maart 2014 aan huur een bedrag van € 117.958,06 moeten betalen en dat zij in totaal € 6.978,15 hebben betaald.

De kale huurachterstand beloopt derhalve € 110.979,91 welk bedrag toewijsbaar is.

2.2. Voornoemde huurachterstand rechtvaardigt de ontbinding van de huurovereenkomst. Bij toewijzing van de gevorderde ontruiming heeft evenwel geen belang meer nu het gehuurde al op 1 mei 2014 werd ontruimd.

2.3. Op grond van artikel 4.9.1 van de huurovereenkomst vordert een contractuele

boete van 2%, doch ten minste € 250,-- voor iedere maand waarop de huurprijs niet prompt op de vervaldatum is betaald. In haar overzicht verhoogt zij de niet betaalde huurbedragen met een "gestaffelde" rente van 2% over het aantal maanden dat te laat is betaald. De daaruit volgende bedragen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Voor de kantonrechter is niet na te gaan of de berekening juist is. De specificatie voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Nu reeds in de gelegenheid is gesteld haar vordering nader te specificeren, ziet de kantonrechter geen aanleiding om haar opnieuw die gelegenheid te geven. Het gevolg is dat de gestaffelde rente niet wordt toegewezen.

2.4. In de specificatie is ook een vordering opgenomen met als aanduiding WOZ/water. Deze vordering werd eerder niet ingesteld en de kantonrechter laat niet toe dat de vordering op deze wijze wordt vermeerderd, nu BOCC en Looije daar niet meer op kunnen reageren.

2.5. In de dagvaarding is sprake van buitengerechtelijke kosten. In de dagvaarding is echter niet terug te vinden om welk bedrag dat gaat. Gelet op productie 1 bij dagvaarding zijn de gevorderde kosten exclusief de in de brief van de gemachtigde aangekondigde buitengerechtelijke kosten. De kantonrechter moet daarom vaststellen dat heeft verzuimd deze kosten mede te vorderen. Daardoor is toewijzing van deze kosten niet mogelijk.

2.6. Nu de boeterente niet kan worden toegewezen is er reden om de gevorderde wettelijke handelsrente wel toe te wijzen en wel op de hierna in het dictum te vermelden wijze.

2.7. Nu het gehuurde per 1 mei 2014 werd ontruimd, terwijl de contractuele huurperiode nog niet is verstreken is er reden om BOCC en Looije te veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding wegens huurderfing. De schade is nog niet vast te stellen en daarom wordt verwezen naar de schadestaatprocedure om de schade te laten vaststellen. De gevorderde schadevergoeding is door beperkt tot 1 maart 2015 en is derhalve tot deze datum toewijsbaar.

2.8. Als de in het ongelijk gestelde partijen worden BOCC en Looije belast met de kosten van het geding.

2.9. De vorderingen in reconventie worden afgewezen en BOCC en Looije worden belast met de kosten van het geding in reconventie.

3. De beslissing

De kantonrechter:

in conventie:

ontbindt de huurovereenkomst die met betrekking tot het gehuurde (de bedrijfsruimte met 31 parkeerplaatsen) aan de Mie te Capelle aan den IJssel is aangegaan door en BOCC;

veroordeelt BOCC en Looije hoofdelijk, des dat de één betalend de ander zal zijn bevrijd, om aan tegen finale kwijting te betalen een bedrag van € 110.979,91 te verhogen met de wettelijke handelsrente over de niet betaalde huurtermijnen vanaf de respectievelijke vervaldata tot aan de dag der voldoening;

veroordeelt BOCC en Looije hoofdelijk, des dat de één betalend de ander zal zijn bevrijd, tot het betalen van een schadevergoeding wegens gederfde huur vanaf 1 mei 2014 tot ten laatste 1 maart 2015 nader op te maken bij staat;

veroordeelt BOCC en Looije hoofdelijk, des dat de één betalend de ander zal zijn bevrijd, tot het betalen van de kosten van het geding tot op dit moment vastgesteld op € 923,-- voor het griffierecht, op € 100,80 voor de kosten van dagvaarden en op € 2.800,-- voor het salaris van de gemachtigde van . . . ;

wijst af het meer of anders gevorderde;

in reconventie:

wijst de vorderingen af;

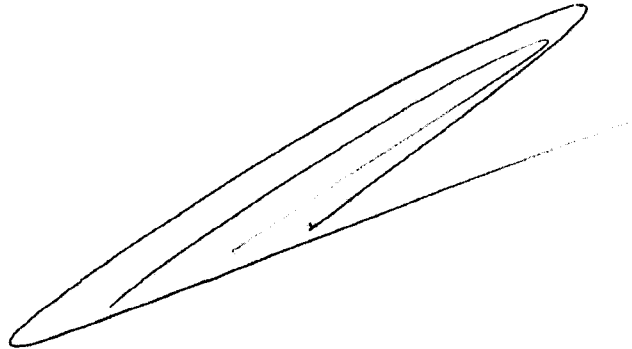
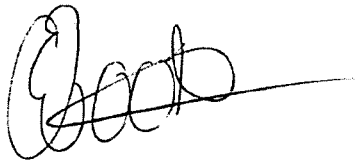
veroordeelt BOCC en Looije hoofdelijk, des dat de één betalend de ander zal zijn bevrijd, tot betaling van de kosten van het geding welke kosten tot op heden worden vastgesteld op een bedrag van € 700,-- voor het salaris van de gemachtigde van . . . ;

in conventie en in reconventie:

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. L.J. van Die en uitgesproken ter openbare terechtzitting.

401



Uitgegeven voor eerste grosse aan de eiser(es)
gedaagde

de **20 MAART 2015** De Griffier

