

ECLI:NL:GHSGR:2011:BR5128

Instantie	Gerechtshof 's-Gravenhage
Datum uitspraak	23-08-2011
Datum publicatie	24-08-2011
Zaaknummer	200.076.806-01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur woning; overlast; comparitie gelast.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE

Sector Civil recht

Zaaknummer : 200.076.806/01

Zaak-/rolnummer rechtbank : 1070922 CV EXPL 09-13078

Arrest d.d. 23 augustus 2011 (bij vervroeging)

inzake

[Naam],
wonende te [Woonplaats],
appellant,
hierna te noemen: [appellant],
advocaat: mr. S.V. Hendriksen te Vlaardingen,

tegen

STICHTING MOOILAND,
gevestigd te Amersfoort,
geïntimeerde,
hierna te noemen: Mooiland,
advocaat: mr. J. Verbeeke te Rotterdam.

Het geding

Bij exploit van 1 november 2010 is [appellant] in hoger beroep gekomen van het door de rechtbank Rotterdam, sector kanton, tussen partijen gewezen vonnis van 1 oktober 2010. Bij memorie van grieven heeft [appellant] drie grieven aangevoerd. Bij memorie van antwoord (met producties) heeft Mooiland de grieven bestreden. Hierna heeft [appellant] nog een akte uitlaten producties memorie van antwoord genomen. Vervolgens heeft Mooiland de stukken overgelegd en arrest gevraagd.

Beoordeling van het hoger beroep

1. Zakelijk weergegeven en voor zover in hoger beroep van belang, gaat het om het volgende.

(1.1) Mooiland, althans haar rechtsvoorgangster, verhuurt sinds 16 februari 2003 aan [appellant], geboren in 1942, een flatwoning aan de [adres] te [plaats].

Stellende dat [appellant] bij herhaling en gedurende langere tijd ernstige overlast veroorzaakt en zich aldus niet houdt aan zijn verplichtingen uit huurovereenkomst, heeft Mooiland (kort weergegeven) bij de kantonrechter te Rotterdam de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gevorderd. De overlast bestaat, aldus Mooiland, met name uit:

- vloeken en tieren (o.a. op de gang)
- harde muziek 's avonds en 's nachts
- schelden vanaf zijn balkon
- geschreeuw
- dronkenschap
- gebons op deuren, muren en/of op de verwarming
- veelvuldig aanbellen bij andere bewoners.

Hulp- en bemiddelingspogingen zijn zonder resultaat gebleven en nu is de maat vol, aldus nog steeds Mooiland.

(1.2) De kantonrechter heeft in het in deze zaak gewezen tussenvonnis van 16 maart 2010 aangegeven dat [appellant] bij zijn mondeling antwoord de feiten waarop de vordering is gebaseerd heeft erkend. Hij heeft daarbij, aldus de kantonrechter, aangevoerd dat hij in de problemen is geraakt door het overlijden van zijn vrouw 7 jaar geleden. Sindsdien is [appellant] naar zijn zeggen te veel gaan drinken, maar vanaf 4 december 2009 is hij daarmee gestopt. Hij kan dus wel zonder.

De kantonrechter heeft vervolgens overwogen dat, gelet op de erkenning van [appellant], de gestelde overlast vast staat. Dit levert een toerekenbare tekortkoming op van [appellant] in de nakoming van zijn verplichtingen uit huurovereenkomst, zodat in beginsel de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde gerechtvaardigd is. De kantonrechter heeft vervolgens voldoende aannemelijk geacht dat de overlastklachten te maken hebben met het alcoholgebruik van [appellant], waarna de kantonrechter de mogelijkheden van een laatste kans heeft onderzocht, daarbij aangevend dat [appellant] professionele hulp voor zijn alcoholverslaving moet inroepen en intussen geen overlast meer moet veroorzaken.

(1.3) Vervolgens heeft de kantonrechter na een (tweede) comparitie, laatstelijk op 25 augustus 2010, bij vonnis van 1 oktober 2010 de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, met nevenvorderingen, toegewezen. De gevorderde uitvoerbaarverklaring bij voorraad is daarbij afgewezen.

2. [appellant] komt met twee grieven tegen deze veroordeling op. Anders dan Mooiland aanvoert vormt de enkele omstandigheid dat [appellant] niet expliciet vernietiging van de aan het eindvonnis voorafgaande tussenvonnissen heeft gevorderd, geen beletsel om de overwegingen daarin bij de beoordeling in hoger

beroep te betrekken. In het algemeen heeft een appellant die in zijn appeldagvaarding niet tevens de vernietiging heeft gevorderd van de aan het beroepen vonnis voorafgaande tussenvonnissen, de vrijheid om niettemin bij de nadere omlijning van zijn hoger beroep in zijn memorie van grieven ook grieven te richten tegen beslissingen in deze voorafgaande tussenvonnissen indien deze nog niet in een eerder appel door hem zijn bestreden en voorzover daarin aan enig deel van het gevorderde niet door een uitdrukkelijk dictum een einde is gemaakt. (HR 22-10-1993, NJ 1994, 509, LJN: ZC1106; HR 26-10-2001, NJ 2001,665, LJN: AB 2772).

Gelet op de uitlatingen van partijen in hoger beroep is voor beiden duidelijk waar het geschil in deze appelprocedure over gaat, te weten (i) de gestelde overlast en (ii) de consequenties hiervan met betrekking tot de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst. De grieven van [appellant] en de toelichting hierop hebben hier betrekking op, ook voor zover het bestreden oordeel van de kantonrechter in het eindvonnis voortbouwt op beslissingen in eerdere tussenvonnissen. Het betreffende verweer van Mooiland wordt dan ook verworpen.

3. Met grief I wordt geklaagd over de vaststelling door de kantonrechter dat [appellant] de feiten waarop de vordering is gebaseerd heeft erkend. Grief II bevat een klacht over het oordeel van de kantonrechter dat deze feiten in beginsel de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. Met grief III wordt geklaagd over een onjuiste belangenafweging. Deze grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

4. Allereerst is van belang het antwoord op de vraag of de gestelde aantijgingen zijn komen vast te staan. Volgens [appellant] heeft hij slechts erkend een enkele maal dronken te zijn geweest, hetgeen in combinatie met zijn gemoedstoestand tot een enkel incident heeft geleid. Deze incidenten worden echter, aldus [appellant], schromelijk overdreven. Hij heeft een alcoholprobleem gehad maar heeft dat thans geheel onder controle en is sinds geruime tijd geheelonthouder. [appellant] heeft inzicht getoond in zijn eigen gedrag, maar Mooiland stond kennelijk een andere medische behandeling voor ogen. Volgens hem moet belangenafweging in zijn voordeel uitvallen, nu hij, mede gezien zijn leeftijd van 68 jaar, geen zicht heeft op een alternatieve woning.

5. Mooiland heeft bij memorie van antwoord betoogd dat [appellant] herhaaldelijk, ook tegenover de kantonrechter de gestelde overlast heeft erkend, zodat zijn verweer thans niet geloofwaardig is. Gelet op de ernst en de frequentie van de overlast sinds 2007 tot heden is de gevorderde ontbinding gerechtvaardigd. Bovendien ontvangt Mooiland nog steeds klachten van omwonenden, onder meer over ernstige geluidsoverlast. Er is sprake van een aantoonbaar en structureel probleem dat samenhangt met het alcoholgebruik van [appellant]. Mooiland heeft diverse bemiddelingspogingen gedaan en hulp aangeboden, echter tevergeefs. Van belangenafweging kan geen sprake zijn, gelet op artikel 6:265, eerste lid BW. [appellant] heeft betwist dat hij ná het vonnis van 1 oktober 2010 opnieuw overlast heeft veroorzaakt.

6. Het hof overweegt hieromtrent als volgt. Op grond van het huurcontract alsmede op grond van artikel 7:213 BW moet [appellant] zich als een goed huurder gedragen, hetgeen betekent dat hij geen (herhaalde) overlast mag veroorzaken. Doet hij dit laatste tóch, dan pleegt hij wanprestatie zodat op grond van artikel 6:265 BW ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde in beginsel gerechtvaardigd is.

7. [appellant] heeft erkend dat er in het verleden wel het een en ander is voorgevallen, zij het dat partijen van mening verschillen over de ernst en frequentie hiervan.

Naar het oordeel van het hof zijn er wél aanwijzingen dat in het verleden door [appellant] de nodige overlast is veroorzaakt, maar of deze overlast indertijd dusdanig ernstig was dat deze als wanprestatie (in voormelde zin) moet worden aangemerkt, is thans in hoger beroep, gelet op de ontkenning door [appellant], nog niet komen vast te staan. Hiertoe is in beginsel aanvullende bewijslevering (door getuigen) aangewezen. Mocht Mooiland in dit aanvullende bewijs slagen, dan betekent dit dat in ieder geval een deel van de (als overlast aan te merken) tekortkomingen van [appellant] in het verleden vast staan. Deze kunnen niet meer ongedaan gemaakt worden door alsnog na te komen. In beginsel levert elke

tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst een grond op voor ontbinding van de huurovereenkomst.

8. [appellant] procedeerde in eerste aanleg zonder rechtsbijstand. Hij heeft toen om "een tweede kans" gevraagd. Het hof vat, evenals de kantonrechter, dit verzoek om een tweede kans in de gegeven omstandigheden op als een beroep op de uitzonderingsgrond van artikel 6:265, eerste lid (slot) BW. Dit beroep is thans in hoger beroep expliciet gedaan in de toelichting op grief III, zodat het hof in weerwil van het andersluidende verweer van Mooiland hierop zal ingaan.

9. Anders dan [appellant] betoogt gaat het hierbij niet om een belangenafweging, maar moet worden onderzocht of de tekortkoming van [appellant], gezien de bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding van de huurovereenkomst met haar gevolgen rechtvaardigt. Bij de beoordeling hiervan speelt uiteraard een grote rol de vraag of de overlast nog voortduurt, althans of herhaling te verwachten is. Hierover verschillen partijen van mening.

10. Het hof heeft behoefte aan nadere inlichtingen en zal daartoe een comparitie van partijen gelasten. [appellant] wordt verzocht om in ieder geval deugdelijke, bij voorkeur schriftelijk onderbouwde, recente informatie te verschaffen over de behandeling/staat van zijn alcoholverslaving en eventuele andere relevante aandoeningen. De door [appellant] tot dusver in het geding gebrachte stukken zijn daartoe ontoereikend. Aan Mooiland wordt verzocht om nadere informatie te verschaffen over de ligging van het gehuurde en de aard en omvang daarvan (een flat met seniorenwoningen, begrijpt het hof).

De comparitie zal verder worden benut om te bezien of er wellicht een andere oplossing mogelijk is en/of een regeling kan worden getroffen. Het hof verzoekt Mooiland om een vertegenwoordiger naar de comparitie te sturen, die niet alleen op de hoogte is van de zaak maar ook bevoegd is om zich hierover uit te laten.

Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

Beslissing

Het hof:

- beveelt partijen in persoon, als het om een rechtspersoon gaat, deugdelijk vertegenwoordigd door een persoon die van de zaak op de hoogte is en bevoegd is om een schikking aan te gaan, vergezeld van hun raadslieden, voor het verstrekken van inlichtingen en het beproeven van een minnelijke regeling te verschijnen voor de hierbij benoemde raadsheer-commissaris mr. M.A.F. Tan-de Sonnaville in één der zalen van het Paleis van Justitie, Prins Clauslaan 60 te 's-Gravenhage op woensdag 19 oktober 2011 te 10.30 uur;
- verstaat dat het hof reeds beschikt over een kopie van het volledige procesdossiers in eerste aanleg en in hoger beroep, inclusief producties, zodat overlegging daarvan voor de comparitie niet nodig is;
- bepaalt dat partijen de in dit arrest opgevraagde stukken en de bescheiden waarop zij voor het overige een beroep zouden willen doen, zullen overleggen door deze uiterlijk twee weken vóór de comparitie in kopie aan de griffie handel en aan de wederpartij te zenden;
- houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. A. Dupain, M.A.F. Tan-de Sonnaville en H.J.H. van Meegen en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 23 augustus 2011 in aanwezigheid van de griffier.