

ECLI:NL:RBGEL:2025:660

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	24-01-2025
Datum publicatie	12-02-2025
Zaaknummer	11115974
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Huur van een weide. Eiser vordert betaling van huurpenningen en een boete. Die vordering wordt grotendeels afgewezen omdat partijen geen overeenstemming over verlenging van de huurovereenkomst hebben bereikt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK GELDERLAND

Civil recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Nijmegen

Zaaknummer: 11115974 \ CV EXPL 24-1680

Vonnis van 24 januari 2025

in de zaak van

[eiser + verweerder in vrw rec.] ,
wonende te [woonplaats] ,
eisende partij in conventie,
verwerende partij in voorwaardelijke reconventie,
hierna te noemen: [eiser + verweerder in vrw rec.] ,
gemachtigde: mr. R.C.A.J. Beks,

tegen

[gedaagde + eiser in vrw rec.] ,

wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in voorwaardelijke reconventie,
hierna te noemen: [gedaagde + eiser in vrw rec.] ,
gemachtigde: mr. N. van Kuppeveld.

1 De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 2 augustus 2024
- de brief van 3 december 2024 van de gemachtigde van [eiser + verweerder in vrw rec.] , met producties 5 en 6
- de brief van 6 december 2024 van de gemachtigde van [gedaagde + eiser in vrw rec.] , met producties 5 en 6
- de mondelinge behandeling van 20 december 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt.

2 De feiten

- 2.1. Medio april 2022 zijn partijen in overleg getreden over de verhuur van een perceel van [eiser + verweerder in vrw rec.] aan [gedaagde + eiser in vrw rec.] . Het perceel is gelegen aan de [adres] .
- 2.2. Op 17 april 2022 heeft [eiser + verweerder in vrw rec.] via WhatsApp een concept-huurovereenkomst gestuurd naar [gedaagde + eiser in vrw rec.] . Daarbij heeft hij onder meer het volgende geschreven:

"Hoi [gedaagde + eiser in vrw rec.] , hierbij de pachtovereenkomst. Mocht deze akkoord zijn ontvang ik graag een getekende versie retour. Plus een kopie paspoort of id. Wanneer de borg en eerste maand huur overgemaakt zijn, mag je het land op."

- 2.3. Op 18 april 2022 heeft [gedaagde + eiser in vrw rec.] 300,00 ter zake van borg en 150,00 ter zake van huur betaald aan [eiser + verweerder in vrw rec.] .

- 2.4. [eiser + verweerder in vrw rec.] heeft bij WhatsApp-bericht van 19 april 2022 aan [gedaagde + eiser in vrw rec.] gevraagd om toezending van de getekende overeenkomst. In reactie hierop heeft [gedaagde + eiser in vrw rec.] op 25 april 2022 onder meer het volgende geschreven:

"() vanavond laat kun je mijn op en aanmerkingen ontvangen tevens ben ik bezig nmet Das en Boom omdat er een dassenburcht is."

en

"Duur en opzeggen

Wat bedoel je met "een en ander in overleg"?"

- 2.5.

[eiser + verweerder in vrw rec.] heeft op 11 juli 2022 het volgende geschreven aan [eiser + verweerder in vrw rec.] :

"Duur en overleg: na 1 jaar treden we in overleg of je door wil gaan of niet."

2.6. Diezelfde dag heeft [eiser + verweerder in vrw rec.] een huurovereenkomst naar [gedaagde + eiser in vrw rec.] gestuurd. In die overeenkomst staat onder meer het volgende:

" Duur en opzeggen

Voor de tijd van een jaar ingaande op 1 mei 2022. Na deze periode vindt automatische verlenging plaats, een en ander in overleg met de verpachter. De pachtovereenkomst kan na 1 jaar maandelijks worden opgezegd met in achtneming van een opzegtermijn van 1 maand.

Pachtprijs

Voor een pachtprijs van 150,00 (zegge honderdvijftig euro) per maand, te betalen voor de eerste van iedere maand.

Borg

Er wordt een borg gehanteerd van tweemaal de pachtprijs, 300,00 (zegge driehonderd euro).

()

Artikel 1 Betaling pachtprijs

De pachtprijs zal zonder kosten, korting, inhouding of vergelijking moeten worden voldaan. Bij niertijdige betaling van de pachtprijs zal de pachter een boete van 20,- per week verschuldigd zijn, zonder dat hij daardoor een recht op uitstel van betaling verkrijgt."

2.7. [gedaagde + eiser in vrw rec.] heeft geen getekende overeenkomst teruggestuurd naar [eiser + verweerder in vrw rec.] . Zij heeft de huurtermijnen tot en met de maand december 2022 betaald aan [eiser + verweerder in vrw rec.] .

3 Het geschil in conventie en in voorwaardelijke reconventie

3.1. [eiser + verweerder in vrw rec.] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

I. [gedaagde + eiser in vrw rec.] veroordeelt tot betaling van 3.966,18,

II. de huurovereenkomst tussen partijen ontbindt,

III. [gedaagde + eiser in vrw rec.] veroordeelt om het gehuurde met alle daarop aanwezige personen en zaken, voor zover deze laatste niet het eigendom zijn van [eiser + verweerder in vrw rec.] , binnen 48 uur na betekening van het vonnis te verlaten en te ontruimen en ontruimd te houden en ter vrije beschikking van [eiser + verweerder in vrw rec.] te stellen en te blijven stellen, met machtiging van [eiser + verweerder in vrw rec.] om, indien [gedaagde + eiser in vrw rec.] na de betekening van het vonnis met die ontruiming en het ter vrije beschikking stellen in gebreke blijft, deze zelf te doen uitvoeren, desnoods met behulp van de sterke arm van politie en justitie,

IV. [gedaagde + eiser in vrw rec.] veroordeelt tot betaling van een dwangsom van 1.000,00 voor iedere dag dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] in gebreke blijft aan de ad III uit te spreken veroordeling te voldoen na betekening van het vonnis,

V. [gedaagde + eiser in vrw rec.] veroordeelt om met ingang van 1 maart 2024, telkens op de eerste dag van de maand, aan [eiser + verweerder in vrw rec.] te betalen een bedrag van 150,00, een en

ander zolang de huurovereenkomst voortduurt,

VI. [gedaagde + eiser in vrw rec.] veroordeelt tot betaling van de contractuele boete uit hoofde van artikel 1 van de huurovereenkomst ad 20,00, voor iedere week dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] in gebreke blijft aan de ad V uit te spreken veroordeling te voldoen na betekening van het vonnis,

VII. [gedaagde + eiser in vrw rec.] veroordeelt in de proceskosten.

3.2. [eiser + verweerder in vrw rec.] legt aan zijn vordering ten grondslag dat met ingang van 1 mei 2022 tussen partijen een huurovereenkomst tot stand is gekomen, op grond waarvan [gedaagde + eiser in vrw rec.] een borgsom en huurpenningen is gaan betalen en het perceel in gebruik heeft genomen. [eiser + verweerder in vrw rec.] stelt dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] vanaf januari 2023 geen huur meer heeft betaald, hetgeen de ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde rechtvaardigt, alsmede een dwangsom indien [gedaagde + eiser in vrw rec.] niet tijdig tot ontruiming overgaat. Omdat [gedaagde + eiser in vrw rec.] de huurachterstand ondanks aanmaning niet heeft voldaan, is zij ook de overeengekomen boete en de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd, aldus [eiser + verweerder in vrw rec.] .

3.3. [gedaagde + eiser in vrw rec.] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vorderingen van [eiser + verweerder in vrw rec.] , met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [eiser + verweerder in vrw rec.] in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

In het geval de kantonrechter van oordeel is dat sprake is van een overeenkomst en op [gedaagde + eiser in vrw rec.] een betalingsverplichting rust, vordert [gedaagde + eiser in vrw rec.] :

primair: de overeenkomst tussen partijen te vernietigen op grond van dwaling,

subsidiair: het boetebeding uit de overeenkomst tussen partijen te vernietigen,

met veroordeling van [eiser + verweerder in vrw rec.] in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling in conventie en in voorwaardelijke reconventie

4.1. Omdat de vorderingen in conventie en in voorwaardelijke reconventie nauw met elkaar samenhangen, bespreekt de kantonrechter deze gezamenlijk.

4.2. De eerste vraag die voorligt, is of tussen partijen een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Anders dan [gedaagde + eiser in vrw rec.] is de kantonrechter van oordeel dat dit wel het geval is, nu partijen overeenstemming hebben bereikt over de essentialia van de overeenkomst. Immers, niet in geschil is dat [eiser + verweerder in vrw rec.] het perceel in gebruik heeft gegeven aan [gedaagde + eiser in vrw rec.] , dat partijen een huurprijs van 150,00 en een borgsom van 300,00 zijn overeengekomen en dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] die ook heeft betaald (de huurprijs zelfs van mei 2022 tot en met december 2022).

Bovendien is niet in geschil dat partijen ook met betrekking tot het gebruik van het perceel uitvoering hebben gegeven aan de overeenkomst. [gedaagde + eiser in vrw rec.] heeft immers tijdens de mondelinge behandeling erkend dat zij het perceel heeft opgeruimd en dat zij heeft gesnoeid. Dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] de huurovereenkomst niet ondertekend retour heeft gestuurd, maakt dit ten aanzien van het gebruik van het perceel en de overeengekomen huurprijs niet anders.

4.3.

Voor zover wel een huurovereenkomst tot stand is gekomen, stelt [gedaagde + eiser in vrw rec.] zich op het standpunt dat zij eerst haar betalingsverplichting heeft opgeschort en dat zij vervolgens de overeenkomst heeft opgezegd, omdat [eiser + verweerder in vrw rec.] tekort is geschoten in zijn verplichtingen. Subsidiair roept [gedaagde + eiser in vrw rec.] vernietiging van de overeenkomst in op grond van dwaling. [gedaagde + eiser in vrw rec.] legt aan de gestelde tekortkoming en het beroep op dwaling de aanwezigheid van een dassenburcht op het perceel ten grondslag. Volgens [gedaagde + eiser in vrw rec.] is de grond door de dassenburcht niet geschikt als om als paardenwei te gebruiken en kan het zelfs leiden tot gevaarlijke situaties voor de paarden.

- 4.4. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [gedaagde + eiser in vrw rec.] de door haar gestelde opschorting en opzegging niet onderbouwd. Dat had, gelet op de betwisting door [eiser + verweerder in vrw rec.] , wel op haar weg gelegen. Het WhatsApp-bericht van 25 april 2022, waarin [gedaagde + eiser in vrw rec.] schrijft dat zij in contact is met Das en Boom (zie ro. 2.4) is daarvoor onvoldoende. [gedaagde + eiser in vrw rec.] heeft geen andere stukken overgelegd waaruit de gestelde opschorting en opzegging blijken. Dit verweer wordt dan ook verworpen.
- 4.5. Ten aanzien van het dwalingsverweer is de kantonrechter van oordeel dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] geen feiten en omstandigheden heeft gesteld die de conclusie rechtvaardigen dat [eiser + verweerder in vrw rec.] wist of behoorde te weten dat er bij aanvang van de huurovereenkomst een dassenburcht aanwezig was op het perceel. Een onjuiste mededeling, verzwijging of een onjuiste voorstelling van zaken door beide partijen is dan ook niet gebleken. Omdat [gedaagde + eiser in vrw rec.] op dit punt niet heeft voldaan aan haar stelplicht, wordt zij niet toegelaten tot bewijslevering.
- 4.6. De volgende vraag die voorligt, is hoeveel de huurachterstand bedraagt. Volgens [eiser + verweerder in vrw rec.] bedroeg deze ten tijde van dagvaarding vijftien maanden, zijnde de huur van januari 2023 tot en met maart 2024. Volgens [gedaagde + eiser in vrw rec.] is de huurovereenkomst in elk geval geëindigd per 1 mei 2023, zodat de huurpenningen vanaf die datum niet verschuldigd zijn.
- In zowel de aan [gedaagde + eiser in vrw rec.] gestuurde overeenkomst als het WhatsApp-bericht van 11 juli 2022 (zie ro. 2.5), staat dat partijen eerst in overleg gaan voordat de overeenkomst wordt verlengd. Van een stilzwijgende verlenging, waarop [eiser + verweerder in vrw rec.] zicht beroept, kan dan ook geen sprake zijn. Omdat er geen overleg heeft plaatsgevonden over verlenging en uit het gedrag van [gedaagde + eiser in vrw rec.] blijkt dat zij niet verder wilde, is de kantonrechter van oordeel dat de huurovereenkomst niet is verlengd en aldus is beëindigd per 1 mei 2023. Dit betekent dat [gedaagde + eiser in vrw rec.] alleen de huurtermijnen van januari 2023 tot en met april 2023 verschuldigd is. Aan hoofsom wordt daarom een bedrag van 600,00 toegewezen (4x 150,00). Voor ontbinding bestaat gezien dit oordeel geen grond.
- 4.7. Ten aanzien van het boetebeding is de kantonrechter van oordeel dat niet is vast komen te staan dat partijen daarover hebben onderhandeld, laat staan dat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt. Het boetebeding is dan ook niet van toepassing op de overeenkomst, zodat de vordering in conventie op dit punt wordt afgewezen. Vernietiging van het boetebeding is daarom niet aan de orde.
- 4.8. Niet in geschil is dat op het perceel diverse materialen aanwezig zijn. [gedaagde + eiser in vrw rec.] betwist dat deze spullen van haar zijn, en stelt dat deze al aanwezig waren toen zij het perceel kwam bezichtigen. De kantonrechter is van oordeel dat [eiser + verweerder in vrw rec.] deze betwisting onvoldoende heeft weersproken. De door hem ter zitting getoonde fotos van het perceel zijn onvoldoende om tot de conclusie te komen dat de materialen er nog niet lagen toen [gedaagde + eiser in vrw rec.] het perceel in gebruik is gaan nemen. De gevorderde ontruiming wordt daarom afgewezen.
- 4.9. [eiser + verweerder in vrw rec.] maakt aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. Omdat [eiser + verweerder in vrw rec.] onvoldoende concreet heeft gesteld en onderbouwd dat buitengerechtelijke incassowerkzaamheden zijn verricht, worden de gevorderde buitengerechtelijke incassokosten afgewezen.

4.10. Omdat beide partijen deels in het ongelijk zijn gesteld, ziet de kantonrechter aanleiding de proceskosten te compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

5 De beslissing

De kantonrechter

in conventie

5.1. veroordeelt [gedaagde + eiser in vrw rec.] om aan [eiser + verweerder in vrw rec.] te betalen een bedrag van 600,00,

5.2. compenseert de proceskosten in die zin, dat iedere partij de eigen kosten draagt,

5.3. wijst het meer of anders gevorderde af,

in voorwaardelijke reconventie

5.4. wijst de vorderingen af,

5.5. compenseert de proceskosten in die zin, dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.J.C. van Leeuwen en in het openbaar uitgesproken op 24 januari 2025.		