

ECLI:NL:RBROT:2020:11559

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	13-11-2020
Datum publicatie	15-12-2020
Zaaknummer	8630517 \ CV EXPL 20-22784
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Vordering ontbinding huurovereenkomst en ontruiming gehuurde toegewezen, forse huurachterstand.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

zaaknummer: 8630517 \ CV EXPL 20-22784

uitspraak: 13 november 2020

vonnis van de kantonrechter, zitting houdende te Rotterdam,

in de zaak van

de stichting

Stichting Woonstad Rotterdam,

gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam,

eiseres,

gemachtigde: GGN Mastering Credit B.V. te Rotterdam,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats gedaagde] ,

gedaagde,

procederend in persoon.

Partijen worden hierna aangeduid als Woonstad respectievelijk [gedaagde] .

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken, waarvan de kantonrechter kennis heeft genomen:

- het exploit van dagvaarding van 25 juni 2020, met producties;
- het schriftelijke antwoord van [gedaagde] per e-mail van 30 juli 2020;
- het tussenvonnissen van 24 augustus 2020, waarbij een mondelinge behandeling is bepaald op 25 september 2020;
- het faxbericht van Woonstad van 17 september 2020, ter voorbereiding op de mondelinge behandeling van 25 september 2020.

1.2 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 september 2020 te 13:30 uur, via Skype. Hierbij is namens Woonstad verschenen mr. J.A. Wesdijk, werkzaam bij GGN. [gedaagde] is niet verschenen. Van hetgeen ter zitting is besproken, heeft de griffier aantekening gehouden. De zaak is verwezen naar de rol van 12 oktober 2020 voor een akte uitlating aan de zijde van Woonstad.

1.3 Op 9 oktober 2020 is de akte van Woonstad ter griffie ontvangen.

1.4 De kantonrechter heeft de uitspraak van dit vonnis bepaald op heden.

2. De vaststaande feiten

In het kader van de onderhavige procedure wordt van de volgende vaststaande feiten uitgegaan.

2.1 Tussen Woonstad en [gedaagde] bestaat een huurovereenkomst met betrekking tot de woning met aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de [adres] (hierna: het gehuurde).

2.2 De huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd en bedraagt thans 619,20 per maand.

3. Het geschil

3.1 Woonstad heeft bij dagvaarding gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden, [gedaagde] te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde en betaling aan Woonstad van een bedrag van 6.490,60 aan huurachterstand (berekend tot en met juni 2020) en verschenen rente, te vermeerderen met de wettelijke rente over 6.458,36 vanaf de dag van de dagvaarding tot de dag der algehele voldoening en de betaling van de toekomstige huurtermijnen althans gebruiksvergoeding, met veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.

3.2 Aan haar vordering heeft Woonstad - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang - ten grondslag gelegd dat [gedaagde] in gebreke is gebleven met de tijdige en volledige betaling van de huur, waardoor een huurachterstand is ontstaan die berekend tot en met juni 2020 6.458,36 bedraagt. Woonstad vordert tevens de wettelijke rente vanaf de data van verzuim. Deze bedraagt tot de dag van de dagvaarding 32,24. De achterstand rechtvaardigt ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Daarnaast vordert Woonstad 619,20, of zoveel hoger als bij een wettelijke huurverhoging zou zijn toegelaten, per maand aan huur/gebruiksvergoeding vanaf de maand juli 2020 tot en met de maand van de ontruiming.

3.3 [gedaagde] heeft in zijn antwoord zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang aangevoerd dat hij bezig is met de Kredietbank, die voor hem betalingsregelingen gaat treffen met zijn schuldeisers. [gedaagde] beschikt weer over een inkomen, waardoor hij elke maand tijdig de huur kan betalen en in staat is een betalingsregeling na te komen. [gedaagde] heeft ook voorgesteld om naast

de regeling van de Kredietbank zelf nog een extra betaling te doen. [gedaagde] zou het erg vinden als hij op dit moment zijn woning kwijt zou raken, omdat hij bereid is zijn schuld op te lossen.

3.4 Op de overige stellingen van partijen wordt hierna indien van belang voor de uitkomst van deze procedure teruggekomen.

4. De beoordeling

4.1 [gedaagde] heeft bij antwoord van 30 juli 2020 de hoogte van de huurachterstand berekend tot en met juni 2020 niet betwist. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft Woonstad gesteld dat de huurachterstand berekend tot en met september 2020 6.447,04 bedraagt. Bij gebreke van verweer tegen de huurachterstand berekend tot en met september 2020, zal in rechte worden uitgegaan van de juistheid van de stellingen van Woonstad. Nu [gedaagde] zich niet meer heeft kunnen uitlaten over de stelling van Woonstad in haar akte van 9 oktober 2020 dat de huurachterstand tot en met oktober 2020 (nog steeds) 6.447,04 bedraagt, zal de kantonrechter uitgaan van de huurachterstand berekend tot en met september 2020. Dat betekent dat aan huurachterstand tot en met september 2020 een bedrag van 6.447,04 zal worden toegewezen.

4.2 De verschenen rente ten bedrage van 32,24 zal als niet separaat weersproken en als op de wet gegrond worden toegewezen. De wettelijke rente vanaf de dag van de dagvaarding wordt toegewezen op de wijze zoals in het dictum vermeld.

4.3 Het laten ontstaan en voortduren van een huurachterstand die globaal correspondeert met ruim 10 maanden huur vormt een zodanige toerekenbare tekortkoming dat deze de gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en de ontruiming van het gehuurde rechtvaardigt. [gedaagde] heeft geen feiten of omstandigheden aangevoerd die tot een ander oordeel nopen. De enkele stelling van [gedaagde] dat de Kredietbank bezig is met het treffen van een betalingsregeling met alle schuldeisers is daartoe onvoldoende te meer nu, ondanks een nadere aanhouding, niet gebleken is dat aan Woonstad een voorstel is gedaan dan wel dat dit op korte termijn valt te verwachten. Dat betekent dat ook die onderdelen van de vordering toegewezen worden. De ontruimingstermijn zal daarbij bepaald worden op 14 dagen na de betekening van dit vonnis.

4.4 De gevorderde huur/gebruikersvergoeding van 619,20, of zoveel hoger als bij een wettelijke huurverhoging zou zijn toegelaten, wordt vanaf de maand oktober 2020 toegewezen.

4.5 [gedaagde] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten. De proceskosten van de zijde van Woonstad worden vastgesteld op:

- griffiegeld 499,00
- dagvaarding 101,25 (83,38 + 17,87)
- bevragen BRP 1,71

601,96 601,96 aan verschotten

en 600,00 aan salaris gemachtigde (2 punten à 300,00 per punt).

5. De beslissing

De kantonrechter,

veroordeelt [gedaagde] om aan Woonstad te betalen een bedrag van 6.479,28 aan achterstallige huur berekend tot en met september 2020 en verschenen rente, vermeerderd met de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over 6.447,04 vanaf de dag van de dagvaarding tot aan de dag van algehele voldoening;

ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst en veroordeelt [gedaagde] om binnen 14 dagen na betekening van dit vonnis het gehuurde te ontruimen met alle personen en zaken die zich vanwege [gedaagde] daar bevinden en het gehuurde onder overgave van de sleutels ter algehele en vrije beschikking van Woonstad te stellen en te laten;

veroordeelt [gedaagde] om aan Woonstad te betalen een bedrag van 619,20, of zoveel hoger als bij een wettelijke huurverhoging zou zijn toegelaten, per maand met ingang van de maand oktober 2020 tot en met de maand waarin de ontruiming plaatsvindt;

veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak van de zijde van Woonstad vastgesteld op een bedrag van 601,96 aan verschotten en 600,00 aan salaris voor de gemachtigde;

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het méér of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.M. van Kalmthout en uitgesproken ter openbare terechtzitting.

44240