

ECLI:NL:RBROT:2024:2169

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	15-03-2024
Datum publicatie	25-03-2024
Zaaknummer	10621675 CV EXPL 23-20764
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Geen sprake van dringend eigen gebruik. Toewijzing verklaring voor recht dat gedaagde een kamer huurt in de woning en niet de hele woning.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

locatie Rotterdam

zaaknummer: 10621675 CV EXPL 23-20764

datum uitspraak: 15 maart 2024

Vonnis van de kantonrechter

in de zaak van

[eiser01],

wonende te [woonplaats01],

eiser,

gemachtigde: [gemachtigde01],

tegen:

[gedaagde01]

wonende te [woonplaats01],

gedaagde,

gemachtigde: mr. W.H. van Zundert.

De partijen worden [eiser01] en [gedaagde01] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 17 juli 2023, met bijlagen;
- het antwoord, met een bijlage;
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling op 23 november 2023;
- de akte van 3 januari 2024 van [gedaagde01] , met bijlagen;
- de antwoordakte van 31 januari 2024 van [eiser01] .

2 De beoordeling

Waar gaat het over?

2.1. [eiser01] is eigenaar van de woning aan de [adres01] in Rotterdam (hierna: de woning). Tussen hem en [gedaagde01] bestaat een huurovereenkomst met betrekking tot (een deel van) de woning. [eiser01] wil dat de huurovereenkomst wordt ontbonden en dat [gedaagde01] vertrekt, omdat zijn oudste zoon er wil gaan wonen met zijn partner. Subsidiair vordert [eiser01] onder andere een verklaring voor recht dat [gedaagde01] alleen een kamer huurt in de woning. [gedaagde01] is het niet eens met de vorderingen.

Ontbinding

2.2. De vordering van [eiser01] tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt afgewezen. Hij baseert deze vordering op basis van artikel 7:274 lid 1 sub c van het Burgerlijk Wetboek (BW). Op grond van dat artikel kan de vordering worden toegewezen als [eiser01] aannemelijk heeft gemaakt dat hij de woning zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt voortgezet. Daarin is hij echter niet geslaagd. Weliswaar is zijn zoon erbij gebaat, maar [eiser01] heeft niet onderbouwd dat hiermee ook zijn eigen belang gediend is. Het enkele feit dat hij zich de huisvestingsbelangen van zijn zoon aantrekt, is daarvoor onvoldoende. Nog daargelaten dat die belangen niet zonder meer zwaarder wegen dan de woonbelangen van [gedaagde01] . Niet is dus komen vast te staan dat sprake is van dringend eigen gebruik.

Kamerhuur

2.3. De verklaring voor recht die [eiser01] subsidiair heeft gevorderd, hangt samen met het meningsverschil tussen partijen over de vraag of [gedaagde01] , zoals hij stelt, de woning huurt of, zoals [eiser01] stelt, alleen een kamer in de woning. Geoordeeld wordt dat dit laatste het geval is. Hierna wordt dat toegelicht.

2.4. In de huurovereenkomst van 2001 tussen [gedaagde01] en de toenmalige eigenaar staat dat hij een kamer in de woning huurt. Volgens [gedaagde01] is de situatie echter gewijzigd en huurt hij sinds 2002 de woning. Tijdens de zitting is betoogd dat dit uit een vonnis van 2002 zou blijken. [eiser01] heeft dit weersproken. [gedaagde01] is in de gelegenheid gesteld om dat vonnis in het geding te brengen. Bij akte zijn vervolgens drie vonnissen uit 2004 overgelegd. Niet duidelijk is wat met die uitspraken wordt aangetoond, maar er blijkt in ieder geval niet uit dat [gedaagde01] in afwijking van de huurovereenkomst de woning is gaan huren. Ook volgt dit niet uit andere feiten of omstandigheden. De verklaring voor recht dat [gedaagde01] van [eiser01] een kamer huurt, wordt dan ook toegewezen.

Huurverhogingen

2.5.

Voor zover [eiser01] heeft gevorderd [gedaagde01] te veroordelen tot betaling van huurverhogingen, wordt dat afgewezen. Het is onduidelijk waarop [eiser01] deze vordering baseert, over welke periode het gaat en welk bedrag [gedaagde01] zou moeten betalen. Niet kan dan ook worden gezegd dat hij aan zijn stelplicht heeft voldaan.

Toegang en medewerking

- 2.6. [eiser01] vordert ten slotte dat [gedaagde01] wordt veroordeeld tot het verlenen van toegang tot de woning en van medewerking aan het plaatsen van een nieuw slot. Ook deze vordering blinkt niet uit in helderheid. De kantonrechter begrijpt dat [eiser01] wil dat [gedaagde01] toegang moet verlenen tot de woning in verband met de kamer(s) die hij niet huurt en dat [eiser01] daarvoor moet beschikken over een sleutel van de woning en die kamer(s).

Omdat hiervoor is vastgesteld dat [gedaagde01] alleen een kamer huurt en geen recht of titel heeft tot gebruik van de andere kamer(s) in de woning, zal de vordering worden toegewezen als hierna vermeld, inclusief de gematigde dwangsommen.

Verzoek medehuurder

- 2.7. [gedaagde01] heeft een verzoek gedaan om zijn zoon als medehuurder aan te merken. Dit wordt afgewezen, alleen al omdat een dergelijk verzoek op grond van artikel 7:267 lid 1 BW gezamenlijk moet worden gedaan en zijn zoon geen partij is in deze procedure.

Proceskosten

- 2.8. In de uitkomst van de zaak wordt aanleiding gezien om de proceskosten te compenseren. Dat betekent dat partijen de eigen kosten dragen.

Uitvoerbaarheid bij voorraad

- 2.9. Dit vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard (artikel 233 Rv).

3 De beslissing

De kantonrechter:

- 3.1. verklaart voor recht dat [gedaagde01] van [eiser01] een kamer huurt in de woning aan de [adres01] in Rotterdam, zoals vastgelegd in de huurovereenkomst van 6 december 2001;
- 3.2. veroordeelt [gedaagde01] om [eiser01] toegang te verlenen tot de woning en de kamer(s) die hij niet huurt en mee te werken aan het plaatsen van nieuwe sloten voor de woning en de andere kamer(s), op straffe van een dwangsom van 50,- per dag dat [gedaagde01] daarmee in gebreke is met een maximum van 5.000,-;
- 3.3. compenseert de proceskosten tussen partijen, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt;
- 3.4. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- 3.5. wijst al het andere af.

Dit vonnis is gewezen door mr. V.F. Milders en in het openbaar uitgesproken.

47636