

ECLI:NL:RBOBR:2022:5214

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum uitspraak	24-11-2022
Datum publicatie	05-12-2022
Zaaknummer	9392694
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	tijdelijke huurovereenkomst woonruimte; Leegstandwet: opzegging; mondelinge wijziging in huurovereenkomst onbepaalde tijd?; eindvonnis
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civiel Recht Eindhoven

Zaaknummer : 9392694

Rolnummer : 21-5007

Uitspraak : 24 november 2022

in de zaak van:

[eiser] ,

wonende te [woonplaats] ,

eisende partij,

gemachtigde: M.T.M. Fluitman LLB,

tegen:

1 [gedaagde 1] ,

2. [gedaagde 2],

beiden wonende te [woonplaats] ,
gedaagde partij,
gemachtigde: mr. C.J.M. Gielen-Trines.

Partijen zullen verder worden aangeduid als ` [eiser] ` en ` [gedaagden] `. Gedaagden worden afzonderlijk aangeduid als ` [gedaagde 1] ` en ` [gedaagde 2] `.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- a. het tussenvonniss van 4 augustus 2022 en de daarin genoemde stukken;
- b. de brieven van 30 augustus 2022 en 1 september 2022 met productie 5 van [gedaagden] ;
- c. de antwoordakte van [eiser] ;
- d. e brief van 22 september 2022 van [eiser] .

1.2. Daarna is vonnis bepaald.

2 De verdere beoordeling

2.1. Verwezen wordt naar hetgeen bij tussenvonniss van 4 augustus 2022 is overwogen en beslist.

2.2. [gedaagden] is in de gelegenheid gesteld tegenbewijs te leveren tegen het voorshands bewezen geachte feit dat partijen een schriftelijke huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet zijn overeengekomen. [gedaagden] heeft aangegeven dat hij afziet van het horen van zijn nichtje als getuige vanwege een onaangename en dreigende sfeer tussen partijen. Ten aanzien van het te leveren tegenbewijs verwijst [gedaagden] naar het Whatsappbericht van zijn nichtje dat als productie 5 is overgelegd en op de mondelinge behandeling is besproken.

2.3. [eiser] heeft in zijn antwoordakte betwist dat sprake is van een onaangename en dreigende sfeer. Hij heeft verder aangevoerd, dat de verklaring in het Whatsappbericht van het nichtje van [gedaagden] dat de huurovereenkomst maanden later zou zijn ondertekend in strijd is met de stelling van [gedaagden] bij antwoord dat de huurovereenkomst anderhalf jaar later zou zijn ondertekend. Volgens [eiser] is de verklaring van het nichtje om die reden onbetrouwbaar.

2.4. Met (alleen) het overgelegde Whatsappbericht van zijn nichtje heeft [gedaagden] het door de onderhandse akte geleverde bewijs dat partijen een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet hebben gesloten onvoldoende ontzenuwd. Onduidelijk is wat er concreet wordt bedoeld met de zinsnede '*maanden later*'. Een nadere toelichting op het bericht of hoe het de desbetreffende avond is gegaan en wanneer die (ongeveer) heeft plaatsgevonden, is niet gegeven. En zelfs als de schriftelijke huurovereenkomst maanden later zou zijn ondertekend dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst, volgt daaruit niet dat mondeling iets anders is afgesproken dan in de schriftelijke overeenkomst is vastgelegd. [gedaagden] is daarmee niet geslaagd in het leveren van tegenbewijs, zodat aangenomen moet worden dat partijen op 15 augustus 2017 een huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet zijn overeengekomen zoals overgelegd als productie 1 bij de dagvaarding.

2.5. [eiser] heeft gesteld dat hij de huurovereenkomst per aangetekende brief van 2 juni 2021 heeft

opgezegd tegen 1 oktober 2021. Ter onderbouwing heeft hij *Track & Trace*- gegevens overgelegd, waarin een bezorging op 8 juni 2021 om 16:10 uur wordt vermeld. [gedaagden] heeft de ontvangst van die opzegging zonder verdere toelichting bestreden. In geval van verzending van de verklaring bij aangetekende brief en van betwisting van de ontvangst daarvan, zal volgens vaste jurisprudentie de afzender moeten bewijzen dat hij de brief aangetekend en naar het juiste adres heeft verzonden, en bovendien aannemelijk moeten maken dat de brief aan de geadresseerde is aangeboden op de wijze die daartoe ter plaatse van bestemming is voorgeschreven. Indien correcte aanbieding aannemelijk is gemaakt, is daarmee in beginsel komen vast te staan dat de brief de geadresseerde heeft bereikt of zich een geval voordoet dat met een zodanig bereiken gelijk moet worden gesteld. [eiser] heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat hij de opzegbrief op 2 juni 2021 aan [gedaagden] heeft verzonden en dat deze op 8 juni 2021 is bezorgd. Dit betekent dat de huurovereenkomst per 1 oktober 2021 is geëindigd door opzegging. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de huurovereenkomst op grond van artikel 16 lid 8 van de Leegstandwet sowieso zou eindigen op het tijdstip dat de vergunning haar geldigheid verliest (15 augustus 2022).

2.6. Omdat de huurovereenkomst per 1 oktober 2021 is geëindigd, verblijft [gedaagden] zonder recht of titel in het gehuurde. De gevraagde verklaring voor recht en de veroordeling tot ontruiming zullen daarom worden toegewezen, met dien verstande dat de ontruimingstermijn op veertien dagen na betekening van het vonnis zal worden gesteld. Het verzoek van [gedaagden] om aan de ontruiming te verbinden dat een naar objectieve maatstaven passende alternatieve woonruimte beschikbaar moet zijn, wordt niet ingewilligd. Vaststaat dat de huurovereenkomst is geëindigd en [gedaagden] zonder recht of titel in het gehuurde verblijft, zodat [eiser] het recht heeft om vrijelijk over het gehuurde te beschikken. Een dergelijk verzoek is niet op de wet gebaseerd en [gedaagden] heeft het verzoek ook niet verder toegelicht.

2.7. Ter zitting heeft [gedaagden] verweer gevoerd tegen het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de veroordeling tot ontruiming. Wanneer dat verweer wordt gevoerd, dient een belangenafweging plaats te vinden. Uitgangspunt is dat een uitgesproken veroordeling, hangende een hogere voorziening, uitvoerbaar dient te zijn en zonder de voorwaarde van zekerheidstelling ten uitvoer kan worden gelegd. Afwijking van dit uitgangspunt is mogelijk wanneer het belang van de veroordeelde bij het behoud van de bestaande toestand zolang niet op het ingestelde rechtsmiddel is beslist, of diens belang bij zekerheidstelling, zwaarder weegt dan het belang van degene die de veroordeling in de ten uitvoer te leggen uitspraak heeft verkregen. De kans van slagen van een aan te wenden rechtsmiddel blijft in beginsel buiten beschouwing.

[eiser] heeft aangevoerd dat hij het vonnis ten uitvoer moet kunnen leggen. Hij wil het gehuurde verkopen. Het belang van [gedaagden] is gelegen in (een zo lang mogelijk) behoud van de door hem opgeknaptte woning, mede omdat hij niet over vervangende woonruimte beschikt.

In dit geval gaat het belang van [eiser] boven het belang van [gedaagden]. Sinds 2 juni 2021 hebben [gedaagden] er rekening mee kunnen en moeten houden dat de huurovereenkomst zou eindigen op 1 oktober 2021. Inmiddels is het meer dan een jaar later zodat [gedaagden] meer dan voldoende gelegenheid hebben gehad passende woonruimte elders te vinden.

2.8. [gedaagden] zullen als de meest in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure. De gevorderde veroordeling in de nakosten is in deze procedure toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment kunnen worden begroot. De nakosten zullen worden toegewezen zoals in de beslissing is vermeld. De wettelijke rente over de proceskosten en de nakosten wordt toegewezen vanaf de 15e dag nadat [gedaagden] schriftelijk tot betaling van deze kosten is aangemaand.

3 De beslissing

De kantonrechter:

- 3.1. verklaart voor recht dat de tussen [eiser] en [gedaagde 1] gesloten huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet betreffende het gehuurde is geëindigd per 1 oktober 2021 en dat [gedaagden] vanaf die datum zonder recht of geldige titel in het gehuurde verblijft;
- 3.2. veroordeelt [gedaagden] om het gehuurde binnen veertien dagen na betekening van het vonnis te ontruimen en met afgifte van de sleutels van het gehuurde ter vrije beschikking te stellen aan [eiser] ;
- 3.3. veroordeelt [gedaagden] in de kosten van dit geding, te betalen binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis, aan de kant van [eiser] tot vandaag vastgesteld op € 127,99 voor de dagvaarding, € 85,00 aan griffierecht en € 374,00 wegens gemachtigdensalaris (niet met btw belast), vermeerderd met de wettelijke rente hierover vanaf de 15e dag nadat [gedaagden] schriftelijk tot betaling van deze kosten is aangemaand;
- 3.4. veroordeelt [gedaagden] in de kosten die na dit vonnis ontstaan, te betalen binnen veertien dagen na betekening van het vonnis, begroot op € 93,50 als bijdrage in het salaris van de gemachtigde (niet met btw belast), vermeerderd met de wettelijke rente hierover vanaf de 15e dag nadat [gedaagden] schriftelijk tot betaling van deze kosten is aangemaand;
- 3.5. verklaart het vonnis wat betreft de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.
- 3.6. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.J. Roeterdink, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting op donderdag 24 november 2022.