

Zoekresultaat - inzien document

ECLI:NL:RBROT:2012:BX5563

Permanente link:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/>

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	20-08-2012
Datum publicatie	23-08-2012
Zaaknummer	407490 / KG ZA 12-662
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	executiegeschil, ontruiming, aanmelding Meldpunt Preventie Huisuitzettingen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 407490 / KG ZA 12-662

Vonnis in kort geding van 20 augustus 2012

in de zaak van

[eiser],

wonende te Rotterdam,

eiser,

advocaat mr. R. Scheltes,

tegen

de stichting

STICHTING HAVENSTEDER,

gevestigd te Rotterdam,
gedaagde,
advocaat mr. D.L.A. van Voskuilen.

Partijen worden hierna aangeduid als "[eiser]" respectievelijk "Havensteder".

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties
- de pleitnota van mr. van Voskuilen;
- de mondelinge behandeling d.d. 20 augustus 2012.

1.2. Ter zitting d.d. 20 augustus 2012 heeft de voorzieningenrechter direct mondeling vonnis gewezen. Dit vonnis betreft een schriftelijke uitwerking daarvan.

2. De feiten

2.1. [eiser] en Havensteder hebben een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een woning aan [adres] (hierna: "de woning").

2.2. [eiser] is bij vonnis d.d. 8 juni 2012 van de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, bij verstek veroordeeld om (onder meer) aan Havensteder te betalen een bedrag van € 3.607,77 aan achterstallige huur tot en met de maand april 2012 en buitengerechtelijke kosten. Daarnaast heeft de kantonrechter de huurovereenkomst tussen Havensteder en [eiser] ontbonden en [eiser] veroordeeld om de woning te ontruimen.

2.3. Het verstekvonnis d.d. 8 juni 2012 als hiervoor onder 2.2 bedoeld is bij exploit van 5 juli 2012 aan het adres van [eiser] betekend door het vonnis in gesloten envelop op het adres van [eiser] achter te laten.

2.4. Bij exploit van 8 augustus 2012 heeft Havensteder de ontruiming van de woning aangezegd tegen 21 augustus 2012.

2.5. [eiser] heeft tegen het verstekvonnis van 8 juni 2012 verzet ingesteld.

2.6. (De rechtsvoorganger van) Havensteder is partij bij het 'Convenant Preventie Huisuitzettingen Rotterdam 2011 tot en met 2014' (hierna: "het Convenant"). Het convenant "richt zich op het tegengaan (preventie) van woningontruiming op basis van huurachterstand. De partijen hebben hierbij oog voor eventuele multiproblematiek zoals psychosociale factoren."

2.7. Artikel 2.2 van het Convenant luidt, voor zover van belang:

"• Actiehouder: Corporatie

• Termijn: Aanmelden klant bij minimaal 2 maanden en maximaal 4 maanden huurachterstand. Eerder aanmelden kan in overleg. Als er sprake is van het niet nakomen van een betalingsregeling kan direct aangemeld worden. Later aanmelden kan alleen na overleg met het MPH en met onderbouwing. (...)"

3. Het geschil

3.1. [eiser] heeft gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, om Havensteder te verbieden over te gaan tot ontruiming van de woning aan [adres], zolang in de verzetprocedure die [eiser] heeft geïnitieerd, niet onherroepelijk is beslist, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 25.000,00, met veroordeling van Havensteder in de kosten van de procedure.

3.2. Havensteder voert verweer.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Havenster beschikt op grond van een vonnis van 8 juni 2012 van de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, over een executoriale titel voor het ontruimen van de woning van [eiser]. In beginsel is Havensteder dan ook bevoegd tot ontruiming van deze woning over te gaan. Op dit uitgangspunt moet echter een uitzondering worden gemaakt in het geval moet worden aangenomen dat Havensteder in de gegeven omstandigheden geen in redelijkheid te respecteren belang heeft bij de gebruikmaking van haar bevoegdheid tot executie en aldus misbruik van haar executiebevoegdheid maakt.

4.2. Havensteder heeft niet betwist dat de aan het Convenant als bedoeld onder 2.6. deelnemende woningcorporaties gehouden zijn een klant/huurder aan te melden bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen wanneer sprake is van een huurachterstand van minimaal 2 en maximaal 4 maanden.

Havensteder heeft aangevoerd dat [eiser] bij 'Flexibel Wonen' is aangemeld en dat deze regeling nog veel verder gaat dan het in het Convenant genoemde Meldpunt Preventie Huisuitzettingen. Volgens Havensteder heeft [eiser] geen medewerking verleend aan Flexibel Wonen, als gevolg waarvan is besloten het minder vergaande traject van het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen niet meer in te gaan en [eiser] daar dus niet is aangemeld. Daarnaast voert Havensteder aan dat, vanwege de inmiddels hoog opgelopen huurachterstand van [eiser], het aanmelden bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen niet tot een oplossing zou hebben geleid.

4.3. [eiser] betwist dat hij niet aan het Flexibel Wonen project heeft meegewerkt. Daarnaast betwist [eiser] de juistheid van de door Havensteder gestelde huurachterstand op grond waarvan ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning bij vonnis van 8 juni 2012 is toegewezen. [eiser] wil in de door hem aanhangig gemaakte verzetprocedure – waarvan voorshands wordt aangenomen dat deze procedure tijdig aanhangig is gemaakt – de onjuistheid van de gestelde huurachterstand aan de hand van betalingsbewijzen, die thans (nog) niet beschikbaar zijn, aantonen.

4.4. Gebleken is dat Havensteder [eiser] niet heeft aangemeld bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, terwijl zij daartoe op basis van het Convenant naar voorlopig oordeel wel gehouden was. In het Convenant wordt geen melding gemaakt van Flexibel Wonen. Voorshands wordt er dan ook van uitgegaan dat Flexibel Wonen geen gelijkwaardig alternatief betreft voor het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen als bedoeld in het Convenant.

Vooralsnog kan niet worden uitgesloten dat indien [eiser] tijdig bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen was aangemeld, [eiser] eerder bewust was geworden van de ernst van de huurachterstand en de mogelijke gevolgen daarvan. In dat geval was de huurachterstand mogelijk niet zo hoog opgelopen en had een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning wellicht voorkomen kunnen worden. De onzekerheid daaromtrent komt voor rekening en risico van Havensteder.

4.5. Het voorgaande in ogenschouw nemende is de voorzieningenrechter van oordeel dat Havensteder op dit moment misbuik maakt van haar executiebevoegdheid door nu te ontruimen. De vordering van [eiser] wordt derhalve toegewezen, met inachtneming van het volgende.

4.6. Tegenover het belang van [eiser] bij het voortzetten van het gebruik van de woning staat het belang van Havensteder dat de – inmiddels hoog opgelopen – huurachterstand wordt ingelopen en de voor de woning verschuldigde lopende huur tijdig wordt voldaan. Rekening houdende met dit belang worden aan het executieverbod de voorwaarden verbonden dat [eiser] uiterlijk op woensdag 22 augustus 2012 vóór 17.00 uur het door hem aangeboden bedrag van

€ 2.500,00 vermeerderd met de huur over de maand augustus (2012) betaalt en dat gedurende de verzetprocedure de lopende huur tijdig wordt betaald.

Daarnaast geldt het verbod om tot executie van het vonnis, dan wel tot ontruiming van de woning over te gaan, uitsluitend voor de periode tot in de verzetprocedure (in eerste aanleg) bij eindvonnis is beslist. Indien in de verzetprocedure het verweer van [eiser] niet slaagt en het verstekvonnis zal blijven gehandhaafd, heeft [eiser] naar voorlopig oordeel geen redelijk te respecteren belang meer bij een verbod op executie.

4.7. De gevorderde dwangsom wordt beperkt.

4.8. Gelet op het voorgaande acht de voorzieningenrechter termen aanwezig om de proceskosten te compenseren, op hierna vermelde wijze.

5. De beslissing

De voorzieningenrechter,

5.1. verbiedt Havensteder over te gaan tot ontruiming van de woning aan [adres], totdat in de verzetprocedure (in eerste aanleg) is beslist;

5.2. verbindt aan het onder 5.1. bedoelde verbod de voorwaarden dat [eiser] uiterlijk op 22 augustus 2012 te 17.00 uur een bedrag van € 2.500,00 vermeerderd met een bedrag ter hoogte van de huur over de maand augustus 2012 aan Havensteder betaalt en dat gedurende de verzetprocedure de lopende huur tijdig wordt betaald;

5.3. veroordeelt Havensteder tot betaling van een dwangsom ter hoogte van EUR 5.000,00 voor het geval zij niet aan de in 5.1. uitgesproken hoofdveroordeling voldoet;

5.4. compenseert de proceskosten in die zin dat beide partijen ieder hun eigen kosten zullen dragen;

5.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

5.6. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. P. de Bruin, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. L. Van Gulick, griffier.

Uitgesproken in het openbaar.

