

vonnis

RECHTBANK ARNHEM

burgerlijk recht, sector kanton

Locatie Arnhem

zaakgegevens 788559 \ CV EXPL 11-11386 \ 55MK
uitspraak van 18 juni 2012

vonnis

in de zaak van

de stichting **Stichting Portaal**
gevestigd te Baarn
eisende partij
gemachtigde mr. J.E. Brands

tegen

J.P.H. Reijnen
wonende te Arnhem
gedaagde partij
gemachtigde mr. J.H.F.M. van Rijswijk

Partijen worden hierna Stichting Portaal en Reijnen genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 18 november 2011 met producties
- de conclusie van antwoord met producties
- de conclusie van repliek met producties, tevens houdende vermindering van eis
- de conclusie van dupliek met producties.

2. De feiten

2.1. Stichting Portaal verhuurt aan Reijnen, krachtens een tussen hen gesloten huurovereenkomst, het bedrijfspand staande en gelegen aan de Hommelseweg 111 te Arnhem. Ingevolge de huurovereenkomst is de huurprijs bij vooruitbetaling en maandelijks verschuldigd. De maandelijks huurprijs bedraagt thans € 546,24.

2.2. Reijnen heeft een achterstand in de betaling van de huurpenningen laten ontstaan.

2.3. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2004. Deze huurovereenkomst bevat een aantal afwijkende bedingen, waarvoor de kantonrechter op 5 november 2004 toestemming heeft gegeven. Een van die afwijkende bedingen is dat de huurovereenkomst voor de duur van twee jaar is aangegaan met de mogelijkheid tot verlenging ervan voor telkens de duur van één jaar.

2.4. Stichting Portaal heeft op 19 augustus 2009 de huurovereenkomst opgezegd met ingang van 1 november 2010. Bij kort geding heeft Stichting Portaal ontruiming gevorderd. Bij vonnis van 21 februari 2011 heeft de kantonrechter in kort geding de opzegging als ongeldig beoordeeld en de vordering tot ontruiming afgewezen.

2.5. Artikel 4.9 (in de dagvaarding staat abusievelijk vermeld 4.7.) van de huurovereenkomst luidt:

De uit hoofde van deze overeenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking hebben zijn voldaan.

2.6. Van de overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte. Artikel 18 lid 2 van de algemene voorwaarden luidt:

Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

3. De vordering en het verweer

3.1. Stichting Portaal vordert de ontbinding van de huurovereenkomst met betrekking tot het bedrijfspand, staande en gelegen aan de Hommelseweg 111 te Arnhem, de ontruiming van het gehuurde bedrijfspand, de veroordeling tot betaling van de huurachterstand van € 3.234,60, € 546,24 per maand vanaf december 2011 tot aan de ontruiming en een bedrag van € 1.800,00 aan contractuele boetes. Stichting Portaal vordert daarnaast rente en de veroordeling van Reijnen in proceskosten. Op 17 november 2011 heeft Reijnen een bedrag van € 1.092,48 betaald. Stichting Portaal heeft hierna haar vordering met dit bedrag verminderd.

3.2. Stichting Portaal heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd dat Reijnen zijn verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst niet is nagekomen en dat die tekortkoming zodanig is dat die de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.

3.3. Reijnen voert gemotiveerd verweer waarop hierna, voor zover het van belang is voor de beoordeling van de vordering, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Reijnen heeft onder meer als verweer aangevoerd dat hij de verschuldigde huurtermijnen over de periode november 2010 tot en met februari 2011 wel had betaald, maar dat Stichting Portaal deze termijnen als gevolg van een administratieve vergissing aan hem heeft teruggestort. Daarom is Reijnen van mening dat Stichting Portaal op hem ter zake geen vordering heeft voortvloeiend uit de huurovereenkomst, maar op grond van

onverschuldigde betaling. Hij heeft bij Stichting Portaal meerdere malen aangegeven dat hij het bedrag wenste terug te betalen, maar zij heeft niet gereageerd op zijn verzoeken om te komen tot een betalingsafpraak.

Tevens heeft hij bezwaar gemaakt tegen het feit dat Stichting Portaal spreekt van een tekortkoming in de betaling van de huurpenningen. Daarvan is geen sprake en zijn inziens kan daarin geen grond liggen voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het bedrijfspand. Reijnen vindt dat, wanneer toch wordt geconcludeerd dat sprake is van een tekortkoming in de betaling van de huurpenningen, deze tekortkoming geen rechtvaardiging is voor de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, gezien de bijzondere aard en geringe betekenis van deze tekortkoming. Daarbij komt dat hij, zo heeft hij aangevoerd, in de jaren, dat hij het bedrijfspand heeft gehuurd, nimmer grote achterstand in de betaling heeft gehad. Reijnen verzoekt de kantonrechter, wanneer deze oordeelt dat er sprake is van een tekortkoming, die een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, om een terme de gr ace, zodat hij het bedrag op korte termijn kan voldoen. Tevens verzoekt Reijnen, wanneer de kantonrechter besluit tot ontruiming over te gaan, om de ontruimingstermijn op een langere dan in de vordering genoemde termijn te bepalen. Hij heeft aangevoerd dat het voor hem niet mogelijk is om binnen een dergelijke korte termijn voorzieningen te treffen om zijn onderneming op een redelijke manier te staken en het gehuurde te verlaten.

Voor wat betreft de gevorderde boetes heeft Reijnen aangevoerd dat de boetes gevorderd door het niet tijdig betalen van de vier huurtermijnen, Stichting Portaal niet toekomen, omdat zij deze zelf onverschuldigd heeft teruggestort. Voor de boetes door het niet tijdig betalen van twee termijnen over de maanden juli en augustus 2011, bestaat volgens Reijnen voldoende aanleiding om deze te matigen nu sprake was van een administratieve vergissing zijnerzijds en deze direct is gecorrigeerd.

4.2. Stichting Portaal heeft gesteld dat zij vooruitlopend op de door haar gewenste be indiging van de huurovereenkomst per 1 november 2010 de huuropzegging in haar administratie had ingevoerd. Hierdoor zijn de door Reijnen betaalde huurtermijnen over de maanden november 2010 tot en met februari 2011 teruggestort. Stichting Portaal heeft gesteld dat, nu Reijnen deze huurtermijnen nog niet heeft (terug-)betaald en ook nadien de huurtermijnen over de maanden september 2011 en oktober 2011 onbetaald heeft gelaten, sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de betaling van de huurpenningen en deze een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde rechtvaardigt. Zij is van mening dat geen grondslag aanwezig is voor het verlenen van een terme de gr ace. Stichting Portaal heeft voorts gesteld dat zij persisteert bij de ontruimings-termijn van veertien dagen. Zij is van mening dat de door Reijnen aangevoerde omstandigheden in zijn risicosfeer liggen.

Tevens heeft Stichting Portaal gesteld dat zij vanwege de te late betaling van de in totaal zes huurtermijnen aanspraak maakt op de boete van   300,00 per maand ingevolge artikel 18.2 van de bij de huurovereenkomst van toepassing verklaarde algemene bepalingen.

4.3. Vast staat dat Reijnen het aan hem in totaal terug gestorte bedrag van   2.142,12, zijnde de huurtermijnen november 2010 tot en met februari 2011, niet opnieuw aan Stichting Portaal heeft betaald, zodat deze termijnen nog steeds openstaan. Of Reijnen daarmee tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst dan wel in zijn verplichting om bij een onverschuldigde betaling door Stichting Portaal aan de laatste terug te betalen, kan daarbij in het midden blijven. Het staat immers vast dat voormeld bedrag alsnog betaald moet worden. Dit deel van de vordering ligt daarmee voor toewijzing gereed.

4.4. Het staat voorts vast dat Reijnen een tweetal andere termijnen (september en oktober 2011) te laat, te weten eerst daags voor het uitbrengen van de dagvaarding, heeft betaald. Dat dit tekortschieten de ontbinding niet zou rechtvaardigen is de kantonrechter niet gebleken.

Dat betaling in het zicht van de dagvaarding alsnog is geschied, doet daaraan niet af. In het licht van wat hierna wordt overwogen ziet de kantonrechter echter aanleiding om een terme de gr ace te geven.

4.5. Reijnen heeft aangegeven dat hij bereid is om een bedrag ter grootte van de vier huurtermijnen te betalen. In het feit dat Reijnen de vier huurtermijnen eerder wel heeft betaald, maar deze door toedoen van Stichting Portaal zijn teruggestort, ziet de kantonrechter aanleiding Reijnen een termijn van  en maand te geven om deze betaling alsnog te verrichten. Mocht Reijnen niet tijdig tot betaling overgaan dan zal alsnog de huurovereenkomst worden ontbonden en Reijnen worden veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde.

4.6. Voor wat betreft de gevorderde boetes oordeelt de kantonrechter als volgt. Niet in geschil is dat bij het te laat betalen van de huur een boete wordt verbeurd. De huurtermijnen van september en oktober 2011 zijn te laat betaald, zodat in verband daarmee een boete is verbeurd. De kantonrechter wijst in verband daarmee een bedrag van   600,00 toe. Het restant van de gevorderde boetes, zijnde 4 x   300,00, in verband met de te late betaling huurtermijnen van de november 2010 tot en met februari 2011, zal gelet op het feit de huurbetalingen ongedaan zijn gemaakt door de terugstorting door Stichting Portaal worden gematigd tot nihil.

4.7. Reijnen heeft de gevorderde rente niet betwist. Daarom zal de gevorderde rente worden toegewezen met dien verstande dat de rente zal worden toegewezen vanaf 22 april 2011, de datum waartegen Stichting Portaal aanspraak heeft gemaakt op (terug-)storting van deze termijnen.

4.8. Reijnen wordt in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten dragen, met dien verstande dat het salaris voor de gemachtigde zal worden gerelateerd aan het toegewezen bedrag.

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1. veroordeelt Reijnen om aan Stichting Portaal te betalen een bedrag van   2.142,12, met de wettelijke rente hierover vanaf 22 april 2011 tot aan de dag der algehele voldoening;

5.2. veroordeelt Reijnen om aan Stichting Portaal te betalen   546,24 per maand, vanaf december 2011 tot en met de maand waarin de ontruiming zal plaatsvinden, met de wettelijke rente over de te vervallen maandtermijnen telkens vanaf de desbetreffende vervaldatum indien er voor die maand niet betaald mocht zijn;

5.3. veroordeelt Reijnen om aan Stichting Portaal te betalen een bedrag van   600,00;

5.4. veroordeelt Reijnen in de proceskosten, tot deze uitspraak aan de kant van Stichting Portaal begroot op   97,81 aan dagvaardingskosten,   426,00 aan griffierecht en   350,00 aan salaris voor de gemachtigde;

5.5. ontbindt de huurovereenkomst met betrekking tot het bedrijfspand aan de Hommelseweg 111 te Arnhem indien Reijnen niet uiterlijk op 11 juli a.s. volledig aan het bepaalde onder 5.1 t/m 5.4 heeft voldaan en veroordeelt Reijnen om alsdan, binnen twee weken na betekening van het te wijzen vonnis de bedrijfsruimte c.a. aan de Hommelseweg

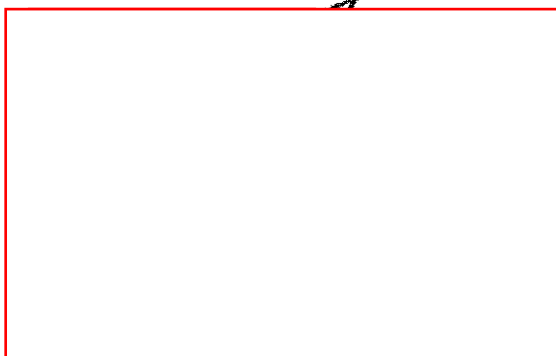
111 te Arnhem te ontruimen met alle personen en goederen die zich vanwege Reijnen daar bevinden onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van Stichting Portaal te stellen;

5.6. machtigt Stichting Portaal om, indien Reijnen het gehuurde niet tijdig ontruimt, die ontruiming zelf te laten uitvoeren;

5.7. verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. M.J. Blaisse en in het openbaar uitgesproken op 18 juni 2012.



AFSCHRIFT

Voor eensluidend afschrift.

De griffier van de rechtbank, sector kanton

Datum: 18 juni 2012