

Vonnis van 14 oktober 2020  
Behorend bij K.G. AUA202001959

**GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN ARUBA**

VONNIS IN KORT GEDING

in de zaak van:

**[naam eiser],**  
wonende in Aruba,  
eiser,  
hierna ook te noemen: [eiser],  
gemachtigde: de advocaat mr. E.E. Rosenstand,

tegen:

**[naam gedaagde 1],**  
hierna ook te noemen: [gedaagde 1],  
gemachtigde: de advocaat mr. E.M.J. Cafarzuza,

en

**[naam gedaagde 2],**  
hierna ook te noemen: [gedaagde 2],  
procederend in persoon,

beiden wonende in Aruba,  
gedaagden,  
hierna gezamenlijk ook te noemen: [gedaagde 1] c.s..

**1. DE PROCEDURE**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verzoekschrift, met producties;
- de mondelinge behandeling van de zaak ter terechtzitting van donderdag 17 september 2020 om 14:30 uur.

1.2 [eiser] is samen met zijn gemachtigde ter zitting verschenen. [gedaagde 1] is eveneens samen met haar gemachtigde verschenen, terwijl [gedaagde 2] in persoon is verschenen. Partijen hebben in twee termijnen het woord gevoerd, [gedaagde 1] mede aan de hand van

een voorgedragen en overgelegde pleitnota voorzien van toegelaten producties, en hebben gereageerd of kunnen reageren op elkaars stellingen.

1.3 Vonnis is bepaald op heden.

## **2. DE VASTSTAANDE FEITEN**

2.1 Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende bestreden alsmede op grond van overgelegde producties voor zover niet of onvoldoende bestreden staat onder meer het volgende vast tussen partijen.

2.2 [gedaagde 1] c.s. enerzijds en [eiser] anderzijds hebben op 1 oktober 2014 een huurovereenkomst gesloten krachtens welke [gedaagde 1] c.s. een aan [eiser] toebehorend in Aruba te [adres appartement] gelegen appartement (hierna: het appartement) huren tegen een maandelijkse huur van Afl. 900,--, telkens bij vooruitbetaling te voldoen.

2.3 [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn nog steeds met elkaar gehuwd, maar zij leven al geruime tijd niet meer samen. [gedaagde 2] heeft het appartement verlaten, en woont thans met zijn huidige gezin elders.

2.4 Tot de aanvang van de coronacrisis in april 2020 betaalde [gedaagde 1] telkens naar behoren de maandelijkse huur aan [eiser], en hielp [gedaagde 2] haar wat betreft betaling daarvan. Als gevolg van die crisis is [gedaagde 1] haar baan kwijtgeraakt en moet zij thans rondkomen van de zogeheten FASE-bijstand ad Afl. 950,-- per maand, terwijl [gedaagde 2] door meergenoemde crisis op zijn beurt niet langer in staat is [gedaagde 1] financieel te ondersteunen.

## **3. DE STANDPUNTEN VAN PARTIJEN**

3.1 [eiser] vordert dat het Gerecht bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

a. [gedaagde 1] c.s. beveelt het appartement te ontruimen en te verlaten met alle goederen en personen die zich aldaar van hunentwege bevinden en dat pand met afgifte van de sleutels daarvan ter vrije beschikking te stellen van [eiser], met machtiging aan [eiser] om zo nodig zelf die ontruiming te (doen) bewerkstelligen desnoods met behulp van politie en justitie, en bepaalt dat [gedaagde 1] c.s. ten behoeve van [eiser] een dwangsom verbeuren van Afl. 500,-- per dag of deel daarvan dat zij dat bevel niet opvolgen;

b. [gedaagde 1] c.s. veroordeelt om bij wijze van voorschot tegen bewijs van kwijting aan [eiser] te betalen Afl. 2.730,01 aan achterstallige huur plus kosten, te vermeerderen met wettelijke rente gerekend vanaf 15 juni 2020 en voorts te vermeerderen met Afl. 900,-- plus kosten van door [gedaagde 1] c.s. verbruikte utiliteiten voor iedere vanaf juli 2020 verschenen en nog te verschijnen huurtermijnen;

c. te dezen enige andere juist voorkomende beslissing neemt;

d. [gedaagde 1] c.s. veroordeelt in de proceskosten.

3.2 [gedaagde 1] c.s. hebben verweer gevoerd.

#### **4. DE BEOORDELING**

4.1 Uit het door [gedaagde 1] overgelegde door de daartoe bevoegde instantie aan haar verstrekte bewijs van onvermogen blijkt dat zij niet in staat is om de kosten van deze procedure te dragen. Aan [gedaagde 1] zal daarom verlof tot kosteloos procederen worden verleend.

4.2 Het spoedeisend belang van [eiser] bij de door hem verzochte ontruiming ligt besloten in de aard van dat verzoek en de daaraan ten gronde gelegde stellingen. Nu dit het geval is kan in redelijkheid en om proceseconomische redenen niet van [eiser] worden gevergd om zijn vordering ter zake van betaling van verschuldigde huur voorzover met inachtneming van het hiernavolgende door [gedaagde 1] c.s. erkend ter beoordeling aan de bodemrechter voor te leggen.

4.3 [gedaagde 1] heeft ter zitting verklaard dat zij onder en door de huidige hiervoor omschreven vaststaande omstandigheden per maand niet meer dan Afl. 500,-- aan huur te vermeerderen met kosten van door haar verbruikte utiliteiten kan betalen. [gedaagde 1] beroept zich in dat verband bij wijze van verweer op artikel 6:258 BW en de redelijkheid en billijkheid, in die zin dat het Gerecht in verband met onvoorziene omstandigheden als gevolg van de coronacrisis de huurovereenkomst wijzigt door de maandelijkse huurprijs (tijdelijk) vast te stellen op Afl. 500,-- in plaats van Afl. 900,--.

4.4 In het licht van vorenstaande heeft [eiser] ter zitting verklaard dat hij niet bereid is om tot (tijdelijke) verlaging van de huur over te gaan, omdat hij van mening is dat de hiervoor geschetste omstandigheden niet voor zijn maar voor rekening en risico van [gedaagde 1] c.s. komen. Het Gerecht volgt [eiser] voorshands niet in dat standpunt. Daartoe wordt het volgende overwogen, waarbij voorop wordt gesteld dat naar het voorlopig oordeel van het Gerecht de aard van de huurovereenkomst en/of de in het verkeer geldende opvattingen niet zonder meer met zich brengt of brengen dat bedoelde omstandigheden voor rekening komen van [gedaagde 1] c.s.. Met andere woorden: de gevolgen van de coronapandemie behoren niet zonder meer, dat wil zeggen zonder afweging van de betrokken belangen van partijen en zonder beoordeling van alle overige omstandigheden van dit specifieke geval, tot de exclusieve risicosfeer van [gedaagde 1] c.s. als huurders.

4.5 Niet in geschil is dat [eiser] naast het door [gedaagde 1] bewoonde appartement nog vijf andere appartementen verhuurt, waarvan de huurders naar zijn eigen zeggen wel nog steeds de overeengekomen maandelijkse huur betalen. Aldus heeft [eiser] zeker niet te gelden als een verhuurder die - zoals in Aruba niet zelden het geval is - naast zijn wettelijk AOV-pensioentje nog een appartementje verhuurt ter broodnodige aanvulling daarvan. In dat verband had het op de weg van [eiser] gelegen om ten opzichte van de onbestreden financiële posities van [gedaagde 1] c.s. verificatoir helder inzicht te geven in zijn financiële positie om vast te kunnen stellen of voorshands aannemelijk te kunnen oordelen dat wijziging van de huurovereenkomst zoals door [gedaagde 1] verzocht financiële problemen voor [eiser] zal opleveren omdat bijvoorbeeld in dat geval de kosten de baten overstijgen. Het nalaten daarvan komt en blijft voor rekening van [eiser].

4.6 Bij de hiervoor geschetste stand van zaken en in dat van de omstandigheid dat is gesteld noch gebleken dat [gedaagde 1] thans dermate ruim en luxueus woont dat van haar kan worden verlangd dat zij maar met minder genoeg moet nemen valt in een bodemprocedure het oordeel te verwachten dat in dit specifieke geval de gevolgen van de tussen partijen geldende huurovereenkomst op de voet van het eerste lid van artikel 6:258 BW in verbinding met de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid met terugwerkende kracht tot en met april 2020 tijdelijk worden gewijzigd, in die zin dat zolang [gedaagde 1] als gevolg van de coronapandemie in aanmerking komt voor FASE-bijstand van maandelijks ad Afl. 950,- en zolang in een bodemprocedure niet anders wordt geoordeeld de overeengekomen maandelijks huur ad Afl. 900,- gematigd wordt vastgesteld op Afl. 500,-, omdat de hiervoor geschetste onvoorziene omstandigheden in het licht van de hiervoor besproken feitelijkheden van dien aard zijn dat [eiser] ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst wat betreft de hoogte van de huur niet mag verwachten. Verder valt in een bodemprocedure het oordeel te verwachten dat in dit specifieke geval geen situatie als bedoeld in het tweede lid van artikel 6:258 BW zich voordoet.

4.7 Vorenstaande brengt met zich dat het beroep van [gedaagde 1] op artikel 6:258 BW in verbinding met (de beperkende werking van) de redelijkheid en billijkheid slaagt in de hiervoor omschreven zin, alsmede dat haar impliciete beroep op opschorting van haar huurbetalingsverplichtingen vanaf april 2020 gegrond is. Vanaf april 2020 is [gedaagde 1] zolang zij in aanmerking komt voor FASE-bijstand maandelijks Afl. 500,- aan gematigde huur verschuldigd aan [eiser], te vermeerderen met kosten van door haar verbruikte utiliteiten. Aldus is [gedaagde 1] ten tijde van de uitspraak van dit vonnis in totaal (vanaf april 2020 tot en met oktober 2020; (7 x 500,- =) Afl. 3.500,- verschuldigd aan [eiser] uit hoofde van gematigd vastgestelde huur, te vermeerderen met kosten van door haar verbruikte utiliteiten. [gedaagde 1] c.s. zullen tot betaling daarvan worden veroordeeld, nu bij die stand van zaken in een bodemprocedure een gelijk oordeel valt te verwachten. Hierbij wordt nog overwogen dat het Gerecht geen grond ziet om [gedaagde 1] c.s. te veroordelen

tot betaling van nog te verschijnen gematigd vastgestelde huur, nu gesteld noch is gebleken dat zij niet van plan zijn om die maandelijkse betalingsverplichting na te komen.

4.8 Vuistregel van dit Gerecht is dat een huurbetalingsachterstand van drie of meer maanden in beginsel grond kan opleveren voor ontbinding van een huurovereenkomst. Naar het voorshandse oordeel rechtvaardigen de bijzondere omstandigheden als gevolg van de coronapandemie in geval van huur van een woning afwijking van die vuistregel, in die zin dat zolang die gevolgen zich zoals in het onderhavige geval voor de huurder klemmend voordoen sprake moet zijn van betalingsachterstand van minimaal zes maanden van in dit geval gematigd vastgestelde huur. Nu het beroep van [gedaagde 1] c.s. op opschorting van hun huurbetalingsverplichtingen gegrond is, heeft te gelden dat zij per de uitspraak van dit vonnis ter zake van die verplichtingen niet achterstallig zijn waardoor dienaangaande aan hun zijde geen sprake is van een dergelijke voor de toewijzing van de ontruimingsvordering van [eiser] noodzakelijke wanprestatie.

4.9 De hiervoor geschetste stand van zaken brengt mee dat niet met grote mate van zekerheid valt te verwachten dat de bodemrechter de ontruimingsvordering van [eiser] zal toewijzen. Die thans door hem gevraagde voorziening zal daarom worden afgewezen.

4.10 Afweging van de verdere belangen van partijen maakt al het vorenstaande niet anders, omdat er geen zwaarwegendere belangen zijn gebleken aan de zijde van [eiser] bij toewijzing van zijn ontruimingsvordering ten opzichte van de belangen van [gedaagde 1] c.s. (en meer in het bijzonder de woonbelangen van [gedaagde 1]) bij afwijzing daarvan, en omgekeerd ziet het Gerecht geen zwaarwegender belangen aan de zijde van [gedaagde 1] c.s. bij afwijzing van de (gematigde) geldvordering van [eiser] ten opzichte van de belangen van [eiser] bij toewijzing daarvan. Hierbij wordt nog overwogen dat in het licht van het geslaagde beroep van [gedaagde 1] c.s. op opschorting van hun huurbetalingsverplichtingen van hen (en meer in het bijzonder van [gedaagde 1] als bewoonster van het appartement) kan en mag worden verwacht dat zij vanaf april 2020 maandelijks Afl. 500,- te vermeerderen met kosten van door [gedaagde 1] verbruikte utiliteiten hebben/heeft gereserveerd om aan haar thans bij dit vonnis vastgestelde betalingsverplichting over de periode april 2020 tot en met oktober 2020 te kunnen voldoen. Het mogelijke nalaten daarvan komt en blijft voor rekening van [gedaagde 1] c.s..

4.11 In de uitkomst van deze procedure - partijen zijn over en weer in het (on)gelijk gesteld - ziet het Gerecht aanleiding om de proceskosten te compenseren tussen partijen, aldus dat ieder van hen de eigen kosten draagt.

## 5. DE BESLISSING

Het Gerecht, rechtdoende in kort geding:

-veroordeelt [gedaagde 1] c.s. om bij wijze van voorschot tegen bewijs van kwijting te betalen aan [eiser] Afl. 3.500,-- aan gematigd vastgestelde huur over de periode april 2020 tot en met oktober 2020, te vermeerderen met kosten van door [gedaagde 1] verbruikte utiliteiten;

-verklaart voormelde veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

-wijst af het meer of anders door [eiser] verzochte;

-compenseert de proceskosten tussen partijen, aldus dat ieder van hen de eigen kosten draagt;

-verleent aan [gedaagde 1] verlof tot kosteloos procederen.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.H.M van de Leur, rechter, en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van woensdag 14 oktober 2020 in tegenwoordigheid van de griffier.

Datum uitspraak: 14 oktober 2020

Instantie: Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba

Zaaknummer: K.G. AUA202001959

Inhoudsindicatie: Civiel, kort geding, huur: door de coronapandemie veroorzaakte klemmende financiële gevolgen voor huurders waarvan is gesteld noch gebleken dat zij ruim of luxueus wonen; geslaagd beroep bij wijze van verweer op artikel 6:258 BW in verbinding met (de beperkende werking van) de redelijkheid en billijkheid; het Gerecht wijzigt in dit specifieke geval bij wijze van voorlopige voorziening de overeengekomen maandelijkse huur van Afl. 900,-- naar Afl. 500,-- zolang de huurder in aanmerking komt voor de zogeheten FASE-bijstand. De vuistregel dat een huurachterstand van drie maanden in beginsel grond oplevert voor ontbinding van de huurovereenkomst en toewijzing van een ontruimingsvordering wordt door het Gerecht in het licht van vorenstaande specifieke omstandigheden van het geval gesteld op zes maanden.

Formele relaties (optioneel):

Rechtsgebieden: civiel

Rechter: mr. A.H.M. van de Leur

Bijzondere kenmerken: