

Miljoenennota 2015
Aanpak van de Vlaamse Staat in
uitvoering van artikel 762 van
het Grondwettelijk Verdrag

Repertoriumnummer
2015 /
Datum van uitspraak
02.01.2015
Roinummer
A/12/00423

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Rechtbank van Koophandel Gent, Afdeling Oostende

Vonnis

zesde kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

_____ , met zetel te

et ondernemingsnummer

Appellante, hebbende als raadsman Mr. Alexander Van Brabant, advocaat te 8200 Brugge, Doornstraat 326.

tegen :

_____ met zetel te _____ , met ondernemingsnummer _____

_____ met zetel te _____ , met

Geïntimeerde, hebbende als raadslieden Mrs. _____ , advocaten te _____

_____ , advocaten te _____

Velt de Rechtbank het volgende vonnis:

1. RECHTSPLEGING

- 1.1. Bij akte neergelegd op 10 mei 2012 heeft de _____ hierna _____ hoger beroep ingesteld tegen een vonnis van de vrederechter van het tweede kanton te Oostende van 17 februari 2012, gekend onder rolnummer 11A2056. In dit vonnis werd zij veroordeeld om aan de _____ een bedrag te betalen van 10.990,35 euro, te vermeerderen met rente en de kosten van het geding.

Er ligt geen exploit van betekening van het bestreden vonnis voor en de partijen hebben geen melding gemaakt van enige betekening van het bestreden vonnis. Het hoger beroep is tijdig en regelmatig naar de vorm.

De partijen werden gehoord op de openbare terechtzitting van 21 november 2014 waarop de zaak in voortzetting werd gesteld naar de zitting van 5 december 2014 waarop de debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

Het rechtsplegingsdossier en de neergelegde stukken werden ingezien.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

2. RELEVANTE FEITELIJKE GEGEVENS EN STANDPUNT VAN DE PARTIJEN

- 2.1. Voor een uiteenzetting van de feiten wordt verwezen naar de uiteenzetting van de eerste rechter.

3. DE VORDERINGEN EN DE PROCEDURE VOOR DE VREDERECHTER

- 3.1. Voor de eerste rechter vorderde de veroordeling van tot het betalen van een bedrag van 10.990,24 euro, te vermeerderen met rente en de kosten van het geding.

Bij tegenvordering vroeg de veroordeling van tot dezelfde bedragen waartoe zij ten aanzien van zou veroordeeld worden:

- 3.2. In het bestreden vonnis heeft de vrederechter veroordeeld om aan een bedrag te betalen van 10.990,35 euro, te vermeerderen met rente en de kosten van het geding.

4. BEROEPSGRIEVEN

- 4.1. Ter staving van haar **hoofdberoep** voert Je volgende beroeps grieven aan:

- Uit de boekhouding van blijkt dat haar vordering integraal betaald werd,
- brengt het dividend van 4.356,68 euro niet in mindering dat zij in februari 2012 ontvangen heeft uit het faillissement van de (hierna 'de gefailleerde'),
- en de curator van de gefailleerde hebben op 11 augustus 2009 de huurovereenkomst minnelijk beëindigd. kan bij gevolg geen aanspraak maken op huur voor de maanden september – oktober 2009 noch op een verbrekingsvergoeding van twee maanden huur,
- heeft te lang getalmd om de latere gefailleerde in gebreke te stellen waardoor de huur opliep. De sanctie op dit rechtsmisbruik bestaat erin dat er enkel huur verschuldigd is voor de maanden mei tot en met augustus 2009. Ook de onroerende voorheffing voor 2008 kan om dezelfde reden niet gevorderd worden.

- 4.2. heeft incidenteel hoger beroep ingesteld omdat de eerste rechter volgens haar de rente niet correct heeft toegekend en omdat hij de rechtspiegingsvergoeding ten onrechte herleid heeft.

5. BEOORDELING

5.1. HOOFDBEROEP

- 5.1.1. beroept zich op stuk 12 van om aan te voeren dat er op 31 december 2009 een bedrag aan huur betaald is van 17.447,04 euro.

Dit argument betreft de grond van de zaak en niet de ontvankelijkheid. De vordering van is dus ontvankelijk.

De rechtbank treedt dit argument van niet bij. Uit de uitleg die de boekhouder van geeft in haar stukken 16 en 17 blijkt immers dat de niet-betaalde huur op het einde van het boekjaar via een rekening '491000 nog te ontvangen huur' geboekt wordt aan de rekening '701015 ontvangen huur'.

Ook voor de huur van februari 2008 die geboekt werd via de post diverse nummer 3, zet de boekhouder van uiteen dat dit de rechtzetting is van een betaling door die per vergissing geboekt werd als de betaling door een andere huurder ().

Deze uitleg komt coherent en geloofwaardig over.

voert overigens terecht aan dat er niet valt in te zien welke derde dan wel een bedrag van 17.447,04 euro zou betaald hebben. De gefailleerde kan het niet geweest zijn nu haar curator deze bedragen anders zou in mindering gebracht hebben op de ingediende schuldvordering.

- 5.1.2. Op 17 augustus 2009 werd de de oorspronkelijke huurder, failliet verklaard.

Volgens kan geen aanspraak maken op huur voor de maanden september 2009 en volgende omdat en de curator de huur minnelijk zouden beëindigd hebben. verwijst hiervoor onder meer naar de aangifte van schuldvordering die gedaan heeft in het faillissement van de blijkt op 7 september 2009 een provisionele aangifte gedaan te hebben voor een bedrag van 11.660,98 euro (stuk 4). Dit bedrag is samengesteld uit de OV (voor 2008) en de huur voor de maanden januari en mei t.e.m. augustus 2009 (stuk 38 voert onderaan pagina 3 van haar conclusie van 12 juni 2014 aan dat zij nadien deze provisionele schuldvordering niet meer heeft uitgebreid voor de huur van de maanden september en oktober en voor een verbrekingsvergoeding omdat er toch onvoldoende actief zou zijn om haar ganse schuldvordering te voldoen.

Een dergelijke uitleg komt de rechtbank geloofwaardig over. Het heeft inderdaad geen zin om met de curatele betwistingen te voeren die geen enkel praktisch belang hebben. De rechtbank acht het feit dat geen schuldvordering heeft ingediend voor de maanden september en oktober noch voor een verbrekingsvergoeding dan ook onvoldoende als bewijs dat en de curator de huur minnelijk zouden beëindigd hebben.

Er is evenwel meer.

Bij brief van 22 september 2009 heeft de curator aan de advocaat van gevraagd om het akkoord van zijn cliënte mee te delen om de huur minnelijk te beëindigen (stuk 8). Het dossier van bevat geen antwoordbrief van niettegenstaande de rechtbank ervan uitgaat dat de advocaat van hierop geantwoord heeft. Om die reden heeft de rechtbank op de zitting van 21 november 2014 aan de overlegging gevraagd van het antwoord van de advocaat van op de brief van de curator van 22 september 2009. Bij brief van 1 december 2014 heeft de advocaat van een aantal bijkomende stukken neergelegd. De gevraagde antwoordbrief werd evenwel niet neergelegd.

Partijen dienen nochtans mee te werken aan de bewijslevering. Dit is een algemeen rechtsbeginsel in de Belgische civiele procedure (Cass. 25 september 2000, R.W. 2000-01, 1590).

Nu de gevraagde antwoordbrief niet voorlegt, leidt de rechtbank hieruit een feltelijk vermoeden af dat zij de huur met de curator minnelijk beëindigd heeft.

Bij dit alles mag er bovendien niet vergeten worden dat , als elsende partij de bewijslast draagt van de wijze waarop de huurovereenkomst beëindigd werd en van het feit dat zij gerechtigd is op een verbrekingsvergoeding omdat de curator de huur zou verbroken hebben.

De vraag rijst nog op welk tijdstip deze minnelijke beëindiging dient gesitueerd te worden. , vordert nog huur voor de maanden september en oktober 2009. In zijn brief van 7 oktober 2009 heeft de curator aan de advocaat van geschreven dat hij de huur zal beëindigen. De rechtbank leidt hieruit af dat de minnelijke beëindiging (begin) oktober 2009 moet gesitueerd worden. Dit betekent dat ten aanzien van nog gerechtigd is op betaling van de huur voor de maanden september en oktober 2009. Gezien de minnelijke beëindiging, kan zij evenwel geen aanspraak maken op een verbrekingsvergoeding of op huur voor de maanden november en december 2009.

Aan dit alles kan geen afbreuk worden gedaan doordat de curator in de procedure voor het vrederecht in zijn conclusie van 7 april 2010 geschreven heeft dat hij de huur in toepassing van artikel 46 Faill. W. beëindigd heeft (stuk 26). Mogelijks heeft de curator hier een inaccurate terminologie gebruikt door te verwijzen naar artikel 46 Faill. W.

5.1.3. voert aan dat te lang getalmd heeft met het invorderen van de achterstallige huur ten aanzien van de

Bij brief van 26 juni 2009 heeft de in gebreke gesteld voor de huur van de maanden maart t.e.m. juli 2009 (stuk 7). Uit stuk 12 van blijkt dat maart en april 2009 nog betaald werden. De huur voor de maand maart 2009 was zelfs al betaald vóór de ingebrekestelling van 26 juni 2009. Op 7 augustus 2009 heeft de .
nogmaals in gebreke gesteld en dit voor de maanden januari en mei-augustus 2009 (stuk 3). Op de faillissementsdatum was er dus een achterstal van vijf maanden huur en twee jaar OV. Nadien heeft blijkbaar ook niet echt aangedrongen bij de curator op een spoedige vrijgave van het pand, waardoor de huur nogmaals met twee maanden (september en oktober 2009) is aangegroeid tot in totaal zeven maanden. Niettegenstaande het aanslagbiljet voor de onroerende voorheffing reeds eind juni 2008 moet ontvangen hebben (stuk 6), heeft zij de hiervoor pas meer dan één jaar later in gebreke gesteld, namelijk in haar brief van 7 augustus 2009. In haar brief van 26 juni 2009 heeft zij de onroerende voorheffing immers nog niet ingevorderd.

De rechtbank is dan ook van oordeel dat doortastender had moeten handelen en dat zij zich niet gedragen heeft als een normaal zorgvuldige verhuurder. Zij heeft rechtsmisbruik begaan. Haar rechten moeten dan ook teruggebracht worden tot een normale rechtsuitoefening. In concreto betekent dit dat zij geen aanspraak kan maken op de huur voor de maand januari 2009 noch op de onroerende voorheffing voor 2008.

- 5.1.4. heeft in de loop van de maand februari 2012 uit het faillissement van de . een dividend ontvangen van 4.356,68 euro (stuk 38). Nu de zaak behandeld werd voor de eerste rechter op 9 februari 2012 is het logisch dat de eerste rechter nog geen rekening kon houden met voormeld dividend. Op grond van de devolutive werking van het hoger beroep neemt de appelrechter kennis van de volledige zaak, dit uiteraard binnen de perken van het ingestelde hoger beroep. Om die reden moet er bij het opstellen van de afrekening in graad van beroep wel degelijk rekening gehouden worden met een betaling uitgevoerd door een derde, te weten de curator van de

Noch noch geven aan op welke datum het dividend betaald werd. De afrekeningsvergadering ging door op 30 januari 2012. Nu een betaling door de Deposito- en Consignatiekas vermoedelijk een tweetal weken in beslag neemt, situeert de rechtbank de ontvangst van dit dividend op 13 februari 2012.

Het principaal hoger beroep is dus deels gegrond.

5.2. INCIDENTEEL HOGER BEROEP

- 5.2.1. stelt incidenteel hoger beroep in omdat de eerste rechter volgens haar ten onrechte pas rente heeft toegekend vanaf 7 september 2009 en omdat hij het bedrag van de waarborg onmiddellijk heeft in mindering gebracht op de hoofdsom die op 7 september 2009 verschuldigd was.

Nu de heeft in gebreke gesteld op 7 augustus 2009, kan zij vanaf die datum ook ten aanzien van aanspraak maken op moratoire rente op de huur voor de maanden mei t.e.m. augustus 2009 (art. 1207 B.W.). Het betreft een bedrag van $1.938,56 \text{ euro} \times 4 = 7.754,24 \text{ euro}$.

Op dit vlak is het incidenteel hoger beroep gegrond.

had de ontvangen huurwaarborg van 5.372,22 euro moeten toerekenen op de datum van de ontvangst hiervan en dit in toepassing van artikel 1254 B.W. deelt evenwel niet mee op welke datum zij dit bedrag ontvangen heeft. Dit zal ongetwijfeld kort na het faillissement op 17 augustus 2009 gebeurd zijn. Om die reden gaat de rechtbank uit van de faillissementsdatum als datum van de ontvangst van de waarborg.

Het incidenteel hoger beroep met betrekking tot de rechtsplegingsvergoeding die de eerste rechter heeft toegekend, wordt hieronder behandeld na de afrekening.

5.3. AFREKENING

5.3.1. Zoals hierboven uiteengezet, kan er op de huur voor de maanden mei t.e.m. augustus 2009 (7.754,24 euro) moratoire rente toegekend worden vanaf 7 augustus 2009.

Op de huur voor de maanden september-oktober 2009 en op de OV voor 2009 kan rente toegekend worden vanaf de ingebrekestelling van de advocaat van op 30 november 2009 (stuk 7). Het betreft een bedrag van $2 \times 1.938,56 \text{ euro} + 1.714,35 \text{ euro} = 5.591,47 \text{ euro}$.

De rente moet berekend worden aan de wettelijke intrestvoet bepaald overeenkomstig de wet van 5 mei 1865.

Op de bovenvermelde twee hoofdsommen moeten de volgende bedragen overeenkomstig artikel 1254 B.W. in mindering gebracht worden:

- 17 augustus 2009: 5.372,22 euro,
- Op 16 januari 2010: 2.371,11 euro,
- Op 12 mei 2011 (datum vonnis Kh. Oostende in 1^e procedure): 2.396,00 euro,
- Op 13 februari 2012 (dividend faillissement): 4.356,68 euro.

5.3.2. voert aan dat zij een bedrag te veel betaald heeft van 2.371,11 euro. Zij vordert de terugbetaling van dit bedrag, te vermeerderen met rente vanaf 16 januari 2010.

Er kan enkel uitgemaakt worden of te veel betaald heeft door de volledige afrekening op te stellen. Om uitvoeringsgeschillen te vermijden, stelt de rechtbank hieronder de afrekening op, rekening houdend met hetgeen hierboven geoordeeld werd:

hoofdsom	rentevoet	7754,24
rente op 7754,24 euro van 7/08/2009-16/08/2009	5,50%	11,68
subtotaal		7765,92
min vrijgave huurwaarborg op 17/08/2009		-5372,22
subtotaal		2393,7
rente op 2393,7 euro van 17/08/2009-31/12/2009		49,42
subtotaal		2443,12
rente op 2393,7 euro van 1/01/2010-15/01/2010	3,25%	3,2
subtotaal		2446,32
min betaling op 16/01/2010		-2371,11
saldo		75,21
rente op 75,21 euro van 16/01/2010-31/12/2010		2,34
subtotaal		77,55
rente op 75,21 van 1/01/2011- 11/05/2011	3,75%	1,01
subtotaal		78,56
min gerechtskosten op 12/05/2011		-2396
subtotaal		5591,47
hoofdsom		5591,47
rente op 5591,47 euro van 30/11/09-31/12/2009	5,50%	27,8
subtotaal		5619,27
rente op 5591,47 euro van 1/01/2010-31/12/2010	3,25%	181,72
saldo		5800,99
rente op 5591,47 euro van 1/01/2011-11/05/2011	3,75%	75,26
saldo		5876,25
min saldo gerechtskosten 12/05/2011		
saldo		3558,81
rente op 3558,81 van 12/05/2011-31/12/2011		85,56
saldo		3644,37
rente op 3558,81 euro van 1/01/2012-12/02/2012	4,25%	17,82
saldo		3662,19
min dividend faillissement op 13/02/2012		-4356,68
saldo		

Hieruit blijkt dat een bedrag te veel betaald heeft van 694,49 euro. Gezien de devolutieve werking van het hoger beroep, betekent dit dat na de toe te rekenen betalingen het bedrag van de hoofdvordering op heden volledig betaald is. De hoofdvordering is bij gevolg ongegrond.

De tegenvordering is deels gegrond. dient veroordeeld te worden om aan een bedrag terug te betalen van 694,49 euro, te vermeerderen met de moratoire rente aan de wettelijke interestvoet bepaald overeenkomstig de wet van 5 mei 1865 vanaf 13 februari 2012 tot de dag van de volledige betaling.

5.4. GERECHTSKOSTEN

5.4.1. Uit de bovenstaande afrekening blijkt dat op de datum van de gedinginleidende dagvaarding (6 oktober 2011) een bedrag verschuldigd was van minstens 3.558,81 euro maar minder dan 5.000,00 euro. Zij vorderde een bedrag in hoofdsom van 10.990,24 euro. Nu uit huidige vonnis blijkt dat deze vordering slechts deels had mogen toegekend worden, blijkt hieruit dat ook omtrent enig geschilpunt in het ongelijk is gesteld.

Om die reden dient het bedrag van de aan haar toekomende rechtsplegingsvergoeding voor de procedure voor de vrederechter te worden verminderd tot 715,00 euro overeenkomstig artikel 1017, lid 4 Ger. W. De eerste rechter heeft ten onrechte slechts de minimumrechtsplegingsvergoeding toegekend zodat het incidenteel hoger beroep op dit vlak gegrond is.

Nu het bedrag van de hoofdvordering nog niet voldaan was op het moment van de gedinginleidende dagvaarding, dient tevens verwezen te worden in de kosten van de dagvaarding ten belope van 174,51 euro.

Nu de gerechtskosten voor de procedure voor de vrederechter deels gewijzigd worden in vergelijking met het eerste vonnis, zijn deze gerechtskosten door pas verschuldigd vanaf de datum van huidige vonnis.

Wat de beroepsprocedure betreft zijn zowel het hoofdberoep als het incidenteel hoger beroep deels gegrond. Om die reden dienen beide partijen elk hun eigen kosten van de beroepsprocedure te dragen en worden de rechtsplegingsvergoedingen in graad van beroep gecompenseerd.

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK, recht doende op tegenspraak,

alle andere besluiten afwijzend als ongegrond of niet ter zake dienend,

Verklaart zowel het hoofdberoep als het incidenteel hoger beroep ontvankelijk en deels gegrond,

Hervormt het bestreden vonnis van de vrederechter van het tweede kanton te Oostende van 17 februari 2012, gekend onder rolnummer 11A2056 en wijst opnieuw,

Verklaart de hoofdvordering van de ongegrond,

ontvankelijk maar

Verklaart de tegenvordering van de _____ tegen de _____
ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald,


Veroordeelt de _____ om aan de _____ een
bedrag te betalen van 694,49 euro, te vermeerderen met de moratoire rente aan de wettelijke
intrestvoet bepaald overeenkomstig de wet van 5 mei 1865 vanaf 13 februari 2012 tot de dag van de
volledige betaling,

Verwijst de _____ in de kosten van de procedure voor de vrederechter, aan de zijde van de _____
vereffend op 174,51 euro dagvaarding en rolrecht en
een rechtsplegingsvergoeding van 715,00 euro,

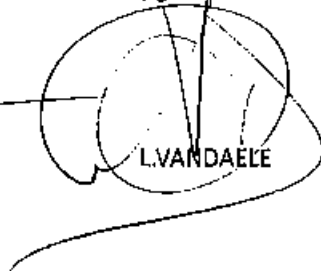
Verwijst de _____ en de _____ elk in de eigen
kosten van het hoger beroep en compenseert de rechtsplegingsvergoedingen in graad van beroep.

Wijst het anders- of meergevorderde af als ongegrond.

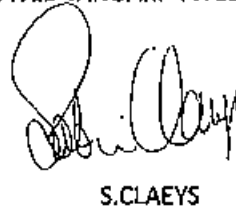
Aldus gewezen door de zesde kamer van de rechtbank van koophandel Gent, afdeling Oostende,
samengesteld uit : Johan Bekaert, rechter, voorzitter van de kamer, Sabine Claeys, rechter in
handelszaken en Luc Vandaele, rechter in handelszaken, en uitgesproken door de voorzitter van de
kamer in openbare en gewone terechtzitting van TWEE JANUARI TWEEDUIZEND EN VIJFTIEN, in
aanwezigheid van Hilde Crombez, griffier.



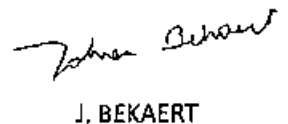
H.CROMBEZ



L.VANDAELE



S.CLAEYS



J. BEKAERT