

Uit artikel 40, tweede en vierde lid (oud) Ger.W. volgt dat de betekening aan de procureur des Konings onbestaande is wanneer de partij op wiens verzoek zij werd verricht de woonplaats, de verblijfplaats of de gekozen woonplaats in België of in het buitenland van degene aan wie betekend wordt kende of had moeten kennen (vgl. Cass. 22 oktober 1987, *Arr. Cass.* 1987-88, 227; Cass. 1 juni 2012, AR nr. F.11.0089.F en Cass. 7 november 2014, *RW* 2015-16,739). Uit de voornoemde bepalingen, samen met het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging, volgt dat de partij die tot een betekening aan het parket overgaat, alle in redelijkheid mogelijke stappen moet hebben ondernomen om de woon- of verblijfplaats of gekozen woonplaats van de verweerder te vinden, *hetgeen door de rechtbank moet worden nagegaan* (v gl. Cass. 7 november 2014, *o.c.*; Cass. 8 oktober 2015, AR nr. C.12.0565.N en VANLERSBERGHE P., ‘Vertrekpunt van de termijn in geval van opeenvolgende betekeningen’, noot onder Cass. 2 november 2017, *RABG*, 2018-5, 345),

De door artikel 40, vierde lid (oud) Ger.W. bepaalde ongedaanverklaring is onderworpen aan de nietigheidsregeling van het Gerechtelijk Wetboek, zodat de ongedaanverklaring slechts kan worden uitgesproken wanneer door de onregelmatigheid de belangen van de verwerende partij worden geschaad (vgl. Cass. 9 januari 2014, AR nr. C.2012.0370.N).

6. Niettegenstaande appellante op het ogenblik van de betekening van de dagvaarding een gekende verblijfplaats had in het buitenland, werd de dagvaarding betekend aan de Procureur des Konings.

Door deze handelwijze kon appellante geen kennis nemen van de dagvaarding, zodat zij (1) niet aanwezig was/kon zijn op de inleidende zitting bij de Vrederechter en dus ook niet in de mogelijkheid was om haar verweer (dat blijkens de beroepsakte en -conclusies zeer omstandig is) tegen de vordering voor te leggen en (2) niet op de hoogte was van de noodzaak om de sleutels van het pand onmiddellijk/eerder terug te bezorgen, waardoor zij voor een langere periode een bezettingsvergoeding verschuldigd was (zie het zittingsblad van de zitting van 5 december 2018).

Op de inleidende zitting heeft geïntimeerde behandeling van de zaak en vonnis bij verstek gevraagd en bekomen.

Appellante werd veroordeeld tot onder andere het betalen van meer dan 15 000,00 euro.

In de voormelde omstandigheden staat vast dat de belangen van appellante op bijzonder ernstige en ingrijpende wijze werden geschaad.

Deze belangenschade kan niet worden hersteld.

De betekening van de inleidende akte “is ongedaan” (zie hoger).

7. Bij gebreke aan rechtsgeldig betekende inleidende akte, kan de rechtbank geen kennis nemen van het geschil.

6. De kosten

6.1. De kosten van de procedure voor de Vrederechter

Aangezien geïntimeerde over de grond van de zaak de in het ongelijk gestelde partij is, dienen de kosten van de procedure voor de Vrederechter te zijnen laste te worden gelegd. De kosten in hoofde van appellante kunnen bij gebreke aan opgave niet worden begroot.

6.2. De kosten van de beroepsprocedure

Gelet op de inwilliging van het principaal hoger beroep, worden de kosten van de beroepsprocedure ten laste van geïntimeerde gelegd.

Enkel de door appellante begrote kosten kunnen op heden worden toegekend.

OM DEZE REDENEN

BESLIST DE RECHTBANK ALS VOLGT

In graad van hoger beroep en op tegenspraak.

Verklaart het principaal hoger beroep ingesteld door appellante ontvankelijk.

Doet het aangevochten vonnis teniet.

Verklaart de betekening van de inleidende dagvaarding ongedaan.

Veroordeelt geïntimeerde tot de kosten van het geding, in zijn hoofde niet te begroten nu ze hem ten laste blijven en aan de zijde van appellante op heden begroot op de rechtsplegingsvergoeding hoger beroep ten bedrage van 1440,00 euro.

(...)

.....

Vredegerecht Pelt, 11 februari 2019

AR: 18A855

Zetel: B. Mevesen (vrederechter)

Griffier: K. Vliegen (griffier)

Advocaten: N. Devrindt *loco* S. Van den Brande, V. Mertens *loco* J. Goretti

Inzake: J.J., M.A./M.M., B.M.

Dwaling in de oppervlakte en toegang tuin of terras (neen)

De vordering van de huurder om de huurovereenkomst te vernietigen wegens dwaling wegens het feit dat de geadverteerde oppervlakte van het appartement afwijkt van de reële oppervlakte en de flat bovendien geen toegang had tot een tuin/terras, kan niet worden ingewilligd omdat hij tot tweemaal toe het appartement heeft bezocht vooraleer het huurcontract te ondertekenen.

Zelf al zou er sprake zijn van dwaling, dan is deze niet verschoonbaar in hoofde van de huurder.

.....

(...)

Motivering

We hebben getracht partijen te verzoenen zoals bepaald in artikel 1344 septies Ger.W. doch zonder gunstig gevolg.

1. De feiten

Partijen sloten op 07/06/2018 via tussenkomst van de makelaar een huurovereenkomst af voor een appartement gelegen te 3920 Lommel, M. Deze huurovereenkomst werd

afgesloten voor een periode van negen jaar met aanvang op 01/08/2018 om te eindigen op 31/07/2027.

De maandelijkse huurprijs werd bepaald op 645,00 euro per maand en de huurwaarborg, te volstorten bij N.V. Korfine bedroeg 1.290,00 euro.

Deze huurovereenkomst werd geregistreerd op 29/08/2018. Het huurderssyndicaat zond op 28/08/2018 een mail naar de makelaar waarin werd gewezen naar het feit dat in de advertentie voor de verhuring van het pand een oppervlakte van 120m² werd vermeld, een ander huisnummer en dat de huurders in de veronderstelling waren dat het appartement ook over een tuintje/terras beschikte. Er werd een voorstel tot minnelijke beëindiging van de overeenkomst geformuleerd.

Bij mail van 29/08/2018 deelde de raadsman van eisende partijen mee dat de oppervlakte van het pand niet 120m² zou zijn maar 98m² en dat zij de woning niet aan de achterzijde van het pand kunnen verlaten omdat de grond van de buur tot tegen de achtergevel komt en zij deze niet mogen betreden. Eisende partijen hielden dus voor dat zij in dwaling zijn gebracht met betrekking tot het voorwerp van de overeenkomst.

Bij mail van 07/09/2018 verstrekke de makelaar bijkomende informatie omtrent de omstandigheden waarin de verhuurovereenkomst werd afgesloten en formuleerde ook hij een voorstel tot minnelijke beëindiging van de overeenkomst.

Vermits een minnelijke oplossing van het geschil niet mogelijk bleek, gingen eisende partijen over tot een procedure ten gronde.

2. De vorderingen

De hoofdeis strekt ertoe:

- te zeggen voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen afgesloten op 07/06/2018 met betrekking tot het appartement gelegen te Lommel, M. nietig wordt verklaard ten laste van verwerende partijen;
- verwerende partijen solidair te veroordelen tot terugbetaling van de huur voor de maand augustus 2018 ten bedrage van 645,00 euro meer de gerechtelijke intresten;
- de vrijgave van de huurwaarborg ten bedrage van 1.290,00 euro te bevelen;
- verwerende partijen solidair te veroordelen tot de kosten van het geding, deze begroot op het rolrecht 80 euro en de rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro.

Bij besluiten neergelegd ter griffie d.d. 08/01/2019 formuleren verwerende partijen een tegeneis ertoe strekkende:

- de huurovereenkomst voor het pand gelegen te Lommel, M. 44 te ontbinden ten laste van verwerende partijen op tegeneis;
- verwerende partijen op tegeneis te veroordelen het gehuurde pand te ontruimen en ter vrije beschikking van eisende partijen op tegeneis te stellen, uiterlijk binnen een termijn van 30 dagen na betekening van het vonnis en bij gebreke daaraan hun te machtigen de huurders te laten uitdrijven, desnoods met de openbare macht en met op straatstelling van al hun goederen, dit alles op kosten van de huurders.
- Verwerende partijen op tegeneis hoofdelijk te veroordelen tot betaling van:
 - de achterstallige huurgelden ten bedrage van 3.225,00 euro onder voorbehoud van eventuele verhoging in de loop van het geding, meer de contractuele schadevergoeding van 10 % overeenkomstig artikel 5 van de huurovereenkomst, beide bedragen te vermeerderen met de wettelijke intresten;

- 250,00 euro als voorschot – forfait in de gemeenschappelijke kosten voor 5 maanden;
- een bezettingsvergoeding van 21,50 euro per dag tot datum van algehele ontruiming van het pand
- de kosten van het geding zijnde de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.440,00 euro.

In ondergeschikte orde: voor zover de hoofdvordering grond zou worden verklaard te zeggen voor recht dat eisende partijen op hoofdeis, verwerende partijen op tegeneis een bezettingsvergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 645,00 euro per maand met ingang op 01/08/2018 tot algehele ontruiming en terbeschikkingstelling van het pand.

De tegeneis is ontvankelijk.

Ter zitting van 14/01/2019 formuleren eisende partijen op tegeneis een uitbreiding voor een wederinhuringsvergoeding ten bedrage van drie maanden huur.

Deze eisuitbreiding is ontvankelijk. (art. 808 Ger.W.)

3. Ten gronde

Eisende partijen zijn van oordeel dat de huurovereenkomst nietig is omdat er in hunne hoofde sprake is van dwaling. Immers op de documenten van de tehuurstelling van het pand werd een oppervlakte van 120m² vermeld terwijl het appartement 90m² tot maximaal 98 m² groot zou zijn. Bovendien is er in het appartement een illegaal geplaatste deur waardoor zij geen toegang hebben tot de tuin/terras.

Opdat er sprake zou kunnen zijn van dwaling in hoofde van eisende partijen moeten zij het bewijs leveren dat de oppervlakte en de toegang tot de tuin/ terras voor hun een essentieel, doorslaggevend element waren bij het afsluiten van de overeenkomst.

Bovendien moet de dwaling in hunne hoofde ook nog verschoonbaar zijn.

Uit de mail van de makelaar blijkt dat eisende partijen tot tweemaal toe het appartement bezocht hebben voordat het huurcontract ondertekend werd. Dit wordt door hun niet ontkend.

Bovendien maken noch de door hun ondertekende huurovereenkomst, noch de plaatsbeschrijving melding van een terras of tuin.

Eisende partijen op hoofdeis stellen dat zij niet beweren dat zij een terras huurden maar ervan uitging dat zij de deur naar het terras konden gebruiken of dat er een recht van overgang of uitweg was.

Zij bewijzen evenwel niet dat zij de verhuurder hieromtrent de juiste vragen hebben gesteld. Het betreft louter veronderstellingen in hunne hoofde van de mogelijkheid tot gebruik van deze deur.

Het geheel van deze elementen toont aan dat eisende partijen zich voldoende hebben kunnen vergewissen van de toestand van het gehuurde pand. Het is dan ook niet bewezen dat het verschil in oppervlakte of de toegang – aanwezigheid van een tuin of terras voor hun een doorslaggevend element waren bij het afsluiten van het contract.

Minstens moet worden vastgesteld dat de omstandigheid dat zij tot tweemaal toe een voorafgaand bezoek brachten aan het pand en dat zowel de inhoud van het contract als de plaatsbeschrijving voldoende duidelijk waren.

Indien er al sprake zou zijn van dwaling is deze evenwel niet verschoonbaar in hoofde van eisende partijen. (art. 1109 – 1110 BW)

Tot slot zijn eisende partijen op hoofdeis van oordeel dat de deur in de keuken die niet mocht gebruikt worden om naar het terras/ de tuin te gaan, illegaal geplaatst werd. Het

voorwerp van de overeenkomst is dan ook in strijd met de openbare orde. Het pand zou niet mogen verhuurd worden. We stellen vast dat eisende partijen geenszins bewijzen dat het appartement als dusdanig niet zou mogen verhuurd worden. Het kan zijn dat de deur in feite een bouwovertreiding is (hetgeen niet bewezen is) maar dit bewijst op zich niet dat het pand niet voor verhuring in aanmerking kan komen. De huurovereenkomst van 07/06/2018 is dan ook rechtsgeldig.

De hoofdeis is ongegrond.

Verwerende partijen op tegeneis zijn niet ingeschreven op het adres van het gehuurde pand. In ieder geval hebben zij het pand nooit bewoond. (Dit bevestigen zij in besluiten).

Vermits de huurovereenkomst van 07/08/2018 rechtsgeldig is, zijn verwerende partijen op tegeneis gehouden tot naleving van hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zolang deze niet ontbonden is verklaard.

Dit betekent dat zij wettelijk verplicht zijn om er ingeschreven te staan en het pand effectief te bewonen en de huurprijs te betalen (art. 1728 BW).

De huurders hebben het gehuurde pand nooit bewoond en betaalden sedert de maand september 2018 ook geen enkele huur. De huurovereenkomst moet dan ook in hun nadeel ontbonden worden. We ontbinden de huurovereenkomst op datum van de tegeneis zijnde 08/01/2019.

De vordering in uithuiszetting is ongegrond.

De vordering in betaling van de achterstallige huurgelden, de contractuele schadevergoeding en de forfait in de gemeenschappelijke lasten is gegrond.

Verwerende partijen op tegeneis erkennen dat zij nog steeds in het bezit zijn van de sleutels van het pand. In feite beschikken zij dan ook nog altijd over de mogelijkheid om het pand te betreden. Dit houdt in dat zij een bezettingsvergoeding moeten betalen. We kennen ex aequo et bono een bezettingsvergoeding toe tot en met de maand februari 2019. Nadien kunnen bij gebrek aan medewerking van verwerende partijen op tegeneis, eventueel nieuwe sloten geplaatst worden. De eventuele kosten hiervoor zullen onder huurschade kunnen begroot worden.

Vermits verwerende partijen op tegeneis in het ongelijk worden gesteld moeten zij worden veroordeeld tot de kosten van het geding. Deze bestaan in hunne hoofde uit het rolrecht en de bijdrage in het fonds voor juridische tweedelijnsrechtsbijstand en in hoofde van eisende partijen op tegeneis in de rechtsplegingsvergoeding (begroot op een niet in geld waardeerbare vordering)

Beslissing

Zitting houdende in eerste aanleg en uitspraak doende op tegenspraak.

Verklaren de hoofdeis en de tegeneis zoals uitgebreid ontvankelijk, de hoofdeis ongegrond en de tegeneis als volgt gegrond.

Zegt voor recht dat de huurovereenkomst van 07/06/2018 voor het pand gelegen te 3920 Lommel, Michiel Jansplein 44 op datum van 08/01/2019 ontbonden wordt ten laste van verwerende partijen op tegeneis.

Veroordeelt verwerende partijen op tegeneis hoofdelijk en ondeelbaar, de ene bij gebreke aan de andere tot betaling aan eisende partijen op tegeneis van volgende bedragen:

(...)

– **ZESHONDERD VIJFENVEERTIG EURO (645,00 EURO)** uit hoofde van een bezettingsvergoeding voor de maand februari 2019.

Verleent eisende partijen op tegeneis voorbehoud voor het vorderen van een eventuele huurschade.

Zegt voor recht dat de huurwaarborg ten bedrage van 1.290,00 euro geblokkeerd bij NV Korfine onder contract 0-12085399-18-002396 in hoofdsom vermeerderd met de eventuele aanwas vrijgegeven wordt ten gunste van eisende partijen op tegeneis, met dien verstande dat het aldus bekomen bedrag in mindering wordt gebracht op de bedragen waartoe verwerende partijen op tegeneis in huidig vonnis worden veroordeeld.

Veroordeelt eisende partijen op hoofdeis, verwerende partijen op tegeneis tot de kosten van het geding, welke worden begroot in hoofde van eisende partijen op hoofdeis:

rolrecht 40,00 euro

retributiekosten 40,00 euro

en in hoofde van verwerende partijen op hoofdeis, eisende partijen op tegeneis op:

rechtsplegingsvergoeding 1.440,00 euro

(...)

Vrederecht Westerlo, 27 februari 2019

AR: 18A244

Zetel: L. Carens (vrederechter)

Griffier: J. Brems (griffier)

Advocaten: I. Dijkmans, L. Plessers

Inzake: W.S., A.G. (W-A.)/ R.D., S.T. (R-S.)

Dubbel woningkwaliteitsonderzoek – Onbewoonbaarverklaring – Sanctionering – Voorkeur gewestelijke boven de federale kwaliteitsnormen

Wanneer een huurwoning niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, opgelegd respectievelijk door de Woninghuurwet en de Vlaamse Wooncode, in een eerste woningkwaliteitsonderzoek de deskundige besluit tot 81 strafpunten en ongeschiktheidverklaring, in een later onderzoek de tweede deskundige concludeert tot 40 strafpunten en de woning in aanmerking komt voor ongeschikt – en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester, dan dringt zich een sanctie op.

In het geval dat op het ogenblik van de uitspraak het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet in werking is getreden, verdient de nietigheids sanctie overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet de voorkeur boven de federale woningkwaliteitsnormen omdat de gewestelijke woningkwaliteitsnormen de openbare orde zaken.

Wat de sanctie *in concreto* betreft dient er mee rekening gehouden dat de eerste ingebrekestelling m.b.t. de elementaire woningkwaliteitsvereisten pas 10 jaar na de aanvang van de verhuring werd uitgestuurd en het eerste grondige kwaliteitsonderzoek pas nadien plaats vond zodat de nietigheidsdatum vanaf die laatste datum dient te worden weerhouden.

Daar de huurders nog een bepaald genot hebben gehad van het huurpand zijn ze een vervangende bezettingsvergoeding verschuldigd die met de betaalde huur wordt gecompenseerd.

.....

(...)