

10 - 28.12.2007 - V - TV

De rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Brugge, **TIENDE KAMER**, heeft het hiernavolgende vonnis verleend :

In de zaak 07/3367/A

Rep.nr. 2007/ 18189

... , met zetel te ... ,

appellante ,

voor wie is verschenen meester Alexander Derlafontaine, loco meester Michel Maus, *Harwin*  
beiden advocaat te Brugge ;

tegen :

1° ... , met maatschappelijke zetel te  
met ondernemingsnummer ... ;

eerste geïntimeerde,

voor wie is verschenen meester Marijke Reynaert, advocaat te Brugge ;

X 2° **HET VLAAMS GEWEST**, optredend door de gemachtigde ambtenaar onroerend  
goed, met zetel te 1210 Brussel, Koning Albert II laan 19 bus 22 ;

3° **HET VLAAMS GEWEST**, optredend door de gewestelijk stedenbouwkundig  
inspecteur, met zetel te 8000 Brugge, Werkhuisstraat 9 ;

tweede en derde geïntimeerden,

die niet zijn verschenen noch iemand voor hen ;

4° ... ,

en ,

5° ... ,

beiden wonende te ... ;

*DB 3030/502*  
10-01-2008  
Nr. DOSSIER *40*  
*40*

VRIJGEWISSE VAN HET 25-12-2007  
Abscandit for Kennel...  
298...  
G.K.H.

**vierde en vijfde geïntimeerden,**

waarvan vijfde geïntimeerde in persoon is verschenen bijgestaan door meester Mieke Reynaert, advocaat te Brugge, die eveneens is verschenen voor vierde geïntimeerde.

=====

**I. PROCEDURE**

Het dossier dat aan de rechtbank overlegd wordt bevat de rechtsplegingsdossiers met:

- een voor eensluidend verklaard afschrift van het bestreden vonnis van de Vrederechter van het vierde kanton te Brugge, op tegenspraak gewezen op 4 oktober 2007 ;
- een gemotiveerde akte tot hoger beroep tegen voormeld vonnis door appellante neergelegd op 9 november 2007 en door de griffie binnen de wettelijke termijnen betekend of ter kennis gebracht op aan geïntimeerden.

Kennis werd genomen van de dossiers van de rechtspleging en van de door de appellante en eerste geïntimeerde overgelegde bundels.

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in een openbare terechtzitting.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden nageleefd.

**II. TEN GRONDE**

**1. Het bestreden vonnis**

Op basis van de grieven zoals geformuleerd in het inleidend verzoekschrift tot hoger beroep, die hier als herhaald dienen te worden beschouwd en bij de beoordeling ten gronde nader zullen worden ontmoet, wordt door appellante hoger beroep aangetekend tegen voormeld vonnis, waarin de eerste rechter op basis van de door haar weerhouden motieven, die hier tevens als herhaald dienen te worden beschouwd, het hiernavolgende besliste :

- verklaart de hoofdvordering ontvankelijk, doch wijst ze af als ongegrond ;
- begroot de gedingskosten in hoofde van \_\_\_\_\_, aangezien zij ten hare laste blijven ;
- verklaart de tegenvordering van \_\_\_\_\_ en de tussenvordering van het Vlaamse Gewest als tussenkomende partij ontvankelijk en in volgende mate gegrond ;

- veroordeelt , verwerende partij op tegeneis i) tot betaling aan , eisende partij op tegenvordering ( ), de som van 25 890,00 euro uit hoofde van huur voor het kwartaal juli – september 2007 betreffende voormelde handelspand en het handelsfonds met bestemming brasserie – tea room – restaurant, bedrag te vermeerden met de verwijlntresten tegen de wettelijke rentevoet vanaf 01.07.2007 tot 13.09.2007 en vanaf dan met de gerechtelijke intresten tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van volledige betaling ;
- veroordeelt ( ), verwerende partij op tegeneis tot betaling aan de vrijwillig tussenkomende partijen ) de som van 6 000,00 euro uit hoofde van huur voor het kwartaal juli – september 2007 betreffende een aantal goederen in voormeld handelspand, bedrag te vermeerderen met de verwijlntresten tegen de wettelijk rentevoet vanaf 01.07.2007 tot 13.09.2007 en vanaf dan met de gerechtelijke intresten tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van volledige betaling ;
- verleent voorbehoud aan partijen , tot opvordering van de hun verschuldigde huur m.b.t. het vierde kwartaal 2007 ;
- veroordeelt , verwerende partij op tegeneis tot betaling aan eisende partij op tegenvordering en aan het Vlaamse Gewest vrijwillig tussenkomende partijen ( ) van de som van 10 000,00 euro wegens tergend en roekeloos geding ;
- veroordeelt , verwerende partij op tegenvordering tot het uitvoeren van volgende instandhoudingswerken aan voormeld handelspand :
  - \* herstellen van de kapotte ramen van het overdekt terras ;
  - \* vervangen van het zeildoek van het overdekt terras ;
  - \* herschilderen van het houden schrijnwerk van het overdekt terras ;
  - \* dit alles binnen de drie maanden na betekening van huidig vonnis en bij gebreke hieraan te voldoen, veroordeelt , verwerende partij op tegenvordering tot het betalen van een dwangsom aan de partijen , en van 1 000,00 euro per dag hieraan in gebreke te blijven ;
- wijst het meergevorderde af als ongegrond ;
- veroordeelt , verwerende partij op tegenvordering tot het betalen van de gedingskosten omstandig door de eerste rechter begroot ;
- verklaart de tussenvorderingen van eerste en tweede vrijwillig tussenkomende partijen deels onontvankelijk en deels ongegrond.

## 2. Standpunten van de partijen in graad van beroep

Appellante besluit tot :

- de huurovereenkomst dd. 21 september 2004, betreffende het onroerend goed “Kasteel ” gelegen te te ontbinden lastens ;
- minstens de zich te zien en te horen veroordelen om binnen een termijn van één maand vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis het wederrechtelijk opgetrokken gesloten terras af te breken en een conforme

- elektriciteitsinstallatie te installeren, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 1 000,00 euro per dag vertraging ;
- voor zoveel als nodig de persoonlijke verschijning te bevelen van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur van de Inspectie RWO West Vlaanderen en van de Heer van de dienst Onroerend Erfgoed Vlaanderen ;
  - zich tevens te zien en te horen veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding die op heden provisioneel kan worden begroot op 100 000,00 euro ;
  - zich tevens te zien en te horen veroordelen tot de aanstelling van een deskundige met als opdracht volgens artikel 962 Ger. Wb. en na behoorlijke oproeping van partijen en hun technische raadslieden het bedrag van de winstderving van te begroten ingevolge de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst ;
  - voorbehoud te verlenen aan om de vordering uit te breiden tijdens de loop van het geding ;
  - zich tevens te zien en te horen veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de geïndexeerde rechtsplegingsvergoedingen.

Verder besluit appellante, voor de nadere beoordeling in huidige stand van het geding, als volgt: "De vordering van geïntimeerde tot uitsluiting van het kantonnement ongegrond te verklaren."

Eerste geïntimeerde, de besluit voor de nadere beoordeling, in huidig stand van het geding, als volgt :

- de door haar gestelde vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren ;
- dienvolgens te zeggen voor recht dat het kantonnement wordt uitgesloten ;
- ondergeschikt, het bedrag van het kantonnement te beperken tot de veroordeling van de gerechtskosten, schadevergoedingen en 1/3 van de huur.

### **III. BEOORDELING**

#### **1. Relevante feiten**

De rechtbank beperkt de weergave van de feiten in functie van de nadere beoordeling die de partijen, in huidige stand van het geschil, nastreven en dat hierna wordt toegelicht. De feiten zullen desgevallend nader en later verder worden ontmoet.

Op 21 september 2004 werd tussen de en een handelshuurovereenkomst gesloten, betreffend het onroerend goed "Kasteel ", gelegen te Naast het onroerend goed werd ook het handelsfonds van het "Kasteel " mee verhuurd aan de

Het handelspand is eigendom van de stad \_\_\_\_\_ die het in erfpacht aan \_\_\_\_\_ heeft gegeven. \_\_\_\_\_ heeft vervolgens het pand in handelshuur aan \_\_\_\_\_ gegeven.

De handelshuurovereenkomst tussen partijen nam een aanvang op 1 februari 2005 om 9 jaar later te eindigen, m.n. 31 januari 2014.

De huurprijs werd vastgesteld op 24 000,00 euro per 3 maanden, jaarlijks indexeerbaar. Van de huurprijs heeft 15 000,00 euro betrekking op de verhuur van het onroerend goed en 9 000,00 euro op de verhuur van het handelsfonds.

Het handelspand bestaat uit een commerciële binnenruimte en een ruim overdekt buitenterras. Wat het overdekte buitenterras betreft, werd in artikel 3 van de voormelde huurovereenkomst gesteld: "De verhuurder geeft er kennis van dat er voor wat betreft het overdekte terras buiten een PV werd opgemaakt, wegens overtreding en dat een vordering in afbraak zou kunnen worden ingeleid. De verhuurder verklaart alle rechten te zullen uitputten om zich tegen deze vordering te verzetten. Mocht er evenwel een definitieve uitspraak komen in rechte waarbij de afbraak wordt bevoelen zullen partijen zich beraden over de gebeurlijke aanpassing van de huurprijs in functie van het verlies aan potentieel van de zaak."

Verder voorziet de huurovereenkomst in artikel 18 dat de huurder zorg moet dragen: "voor alle herstellingen, zowel de grote en structurele herstellingswerkzaamheden als de kleine onderhoudswerken".

Tussen partijen is een geschil gerezen met betrekking tot de contractuele herstelverplichting van de \_\_\_\_\_

De \_\_\_\_\_ is de mening toegedaan dat zij aan deze verplichting niet kan tegemoet komen omwille van het feit dat de \_\_\_\_\_ tot twee maal de door haar aangevraagde bouwvergunning heeft geweigerd zodat zij geen herstelwerken kan en mag uitvoeren.

De \_\_\_\_\_ meent dat de \_\_\_\_\_ steeds gerechtigd is om louter instandhoudingswerken uit te voeren, zodat zij geen bouwvergunning diende aan te vragen om herstelwerken uit te voeren.

## **2. Beoordeling**

### **2.1. De ontvankelijkheid van het hoger beroep**

Het vonnis van de eerste rechter werd niet betekend.

Het hoger beroep is tijdig en regelmatig naar de vorm. Het hoger beroep is ontvankelijk.

De vordering van eerste geïntimeerde is gericht tegen een onderdeel van de beslissing van de eerste rechter en maakt daarom impliciet doch zeker een incidenteel hoger beroep uit.

Bij besluiten van 5 december 2007 tekent eerste geïntimeerde derwijze incidenteel hoger beroep. Het incidenteel hoger beroep is ontvankelijk bij toepassing artikel 1054 Ger. Wb.

## 2.2. De grond van de zaak.

### 2.2.1. Het verzoek van eerste geïntimeerde om het recht tot kantonnement uit te sluiten.

Partijen beperken op heden de betwisting tot de problematiek tot de tenuitvoerlegging van het vonnis van de eerste rechter.

De eerste rechter besliste als volgt: “Verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling”.

Geïntimeerden stellen dat het kantonnement moet worden opgeheven om reden dat eerste geïntimeerde leningen dient af te betalen en daarvoor op de huurgelden dient terug te vallen.

Appellante houdt voor dat het recht tot kantonneren wettelijk toe komt aan appellant. Geïntimeerden kunnen niet ontkennen dat appellant alle door het vonnis van 4 oktober 2007 verschuldigde bedragen heeft vereffend in handen van de deurwaarder ten titel van kantonnement.

Overeenkomstig artikel 1398 Ger. W. kan behoudens uitzonderingen die de wet bepaalt, de rechter de voorlopige tenuitvoerlegging van de vonnissen toestaan. De tenuitvoerlegging van het vonnis geschiedt niettemin alleen op risico van de partij die daartoe opdracht geeft en onverminderd de regels inzake kantonnement.

Krachtens artikel 1402 Ger. W. kunnen de rechters in hoger beroep in geen geval de tenuitvoerlegging van de vonnissen verbieden of doen schorsen, zulks op straffe van nietigheid.

Naar luid van artikel 1406 Ger. Wb. kan de rechter die uitspraak doet over de vordering zelf beslissen dat er geen reden is tot kantonnement voor alle veroordelingen die hij uitspreekt of voor een deel ervan, indien de vertraging in de regeling de schuldeiser aan een ernstig nadeel blootstelt.

Wanneer de eerste rechter de voorlopige tenuitvoerlegging van zijn beslissing heeft toegestaan, vermag de appelrechter overeenkomstig artikel 1402 Ger. W. “in geen geval” deze te verbieden of te doen schorsen. Dit verbod geldt niet absoluut: een hervorming van de beslissing inzake de toelating tot voorlopige tenuitvoerlegging is

uitzonderlijk mogelijk, wanneer zij op onregelmatige wijze tot stand kwam, aldus wanneer de voorlopige tenuitvoerlegging niet werd gevorderd, wanneer zij niet door de wet is toegestaan of nog wanneer de beslissing is tot stand gekomen met miskenning van het recht van verdediging (Cass. 1 april 2004, *Pas.* 2004, 557, *R.W.* 2005 – 2005, 1422, met noot K. Broeckx, *R.A.B.G.* 2005, 832, met noot B. Maes en *T. Not.* 2004, 592, met noot S. Mosselsmans; Cass. 1 juni 2006, *R.A.B.G.* 2006, 1326, met noot N. Clijmans en *P & B* 2006, 210, met noot D. Mougenot; Brussel 4 juni 2007, *R.W.* 2007 – 2008, 582 – 583).

De appelrechter mag overeenkomstig art. 1402 Ger.W. de voorlopige tenuitvoerlegging niet toetsen op haar opportuniteit doch dient wel na te gaan indien deze op regelmatige basis werd toegestaan, en dat de appelrechter aldus de voorlopige tenuitvoerlegging slechts kan verbieden of schorsen wanneer deze zou zijn gevonnist met miskenning van een algemene procedureregulering, zoals een vonnis *ultra petita* of met een kennelijke onregelmatigheid of met schending van de rechten van verdediging. Doch terzake blijft het principe gelden dat de eerste rechter bij toepassing van art. 1398 Ger.W. over een volledige discretionaire bevoegdheid beschikt om de uitvoerbaarheid bij voorraad al dan niet toe te staan, voor zoverre dit gebeurt op regelmatige basis (vergelijk Rb. Brussel, 08.06.1995, *J.L.M.B.* 1996,302).

Vooreerst merkt de rechtbank op dat in ieder geval haar bevoegdheid beperkt is tot de betwisting of het kantonement door de eerste rechter al of niet kon uitgesloten worden, met betrekking tot de door de eerste rechter uitgesproken veroordelingen.

De betrachting van eerste geïntimeerde om te vragen dat 2/3 van de huurprijs onmiddellijk wordt betaald, zoals onbepaald geformuleerd en voor een periode na 1 oktober 2007, is alleszins ongegrond (zelfs al formuleerde de eerste rechter een voorbehoud voor deze periode).

Op basis van hoger vermelde wetsbepalingen dient besloten te worden dat de beroepsrechter geenszins de opportuniteit van de beslissingen omtrent de al of niet uitsluiting tot het kantonement, zoals bevolen of beslist door de eerste rechter, kan beoordelen.

De rechtbank stelt daarbij vast :

- eerste geïntimeerde voor de eerste rechter op rechtsgeldige wijze een tegeneis formuleerde ;
- eerste geïntimeerde voor de eerste rechter vroeg het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande elk verhaal en zonder kantonement ;
- geen van de partijen, noch appellante, noch eerste geïntimeerde heeft gemotiveerd waarom het kantonement, al of niet, vanuit de onderscheiden standpunten van de partijen, diende uitgesloten te worden ;
- de eerste rechter, zonder dat zulks nadere motivatie behoefde in functie van de afwezigheid van argumenten of verweer van de partijen, het recht tot kantonement niet heeft uitsloten.

In deze omstandigheden dient de rechtbank geen beoordeling door te voeren over de opportuniteit van hetgeen de eerste rechter terzake besliste. De rechtbank dient het vermeende ernstig nadeel dat eerste geïntimeerde meent te hebben of te ondergaan, niet verder te beoordelen. De beweringen van de partijen, zelfs onder verwijzing van welbepaalde stukken, dient niet verder ontmoet te worden, nu deze niet dienstig of relevant zijn, want overigens tegenstrijdig.

Er zijn geen redenen om de beslissing van de eerste rechter op het punt van de tenuitvoerlegging, binnen de grenzen zoals aangegeven door de eerste rechter, te wijzigen.

Het verzoek van eerste geïntimeerde dienaangaande is ongegrond.

Het vonnis van de eerste rechter dient bevestigd te worden, op dit onderdeel.

Het incidenteel hoger beroep van eerste geïntimeerde is, op dit onderdeel, ongegrond.

### **3. De gerechtskosten.**

Deze worden aangehouden in functie van de verdere vorderingen en betwistingen tussen de partijen.

### **OM DEZE REDENEN :**

Wijzende op tegenspraak en in hoger beroep.

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk.

Verklaart het incidenteel hoger beroep van eerste geïntimeerde ontvankelijk, doch wijst het op dit onderdeel af als ongegrond.

Zegt voor recht dat het verzoek voor eerste geïntimeerde tot uitsluiting van het recht tot kantonnement, waar de eerste rechter als volgt besloot “verklaart (zijn) vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling”, ongegrond is.

Houdt alle overige vorderingen en betwistingen tussen de partijen verder aan.

Verzendt deze vorderingen en betwistingen van partijen naar de **bijzondere rol**.



Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op achtentwintig december tweeduizend en zeven.

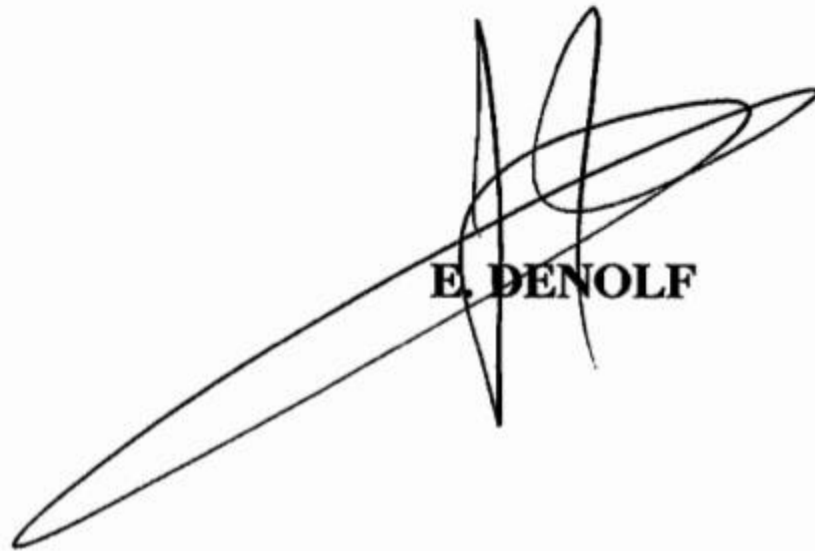
Aanwezig :

Erik **DENOLF**, rechter, voorzitter van de kamer ;

Liesbet **MACOURS**, rechter ;

Kurt **CREYF**, rechter ;

Fernand **VANHOUTTE**, griffier.



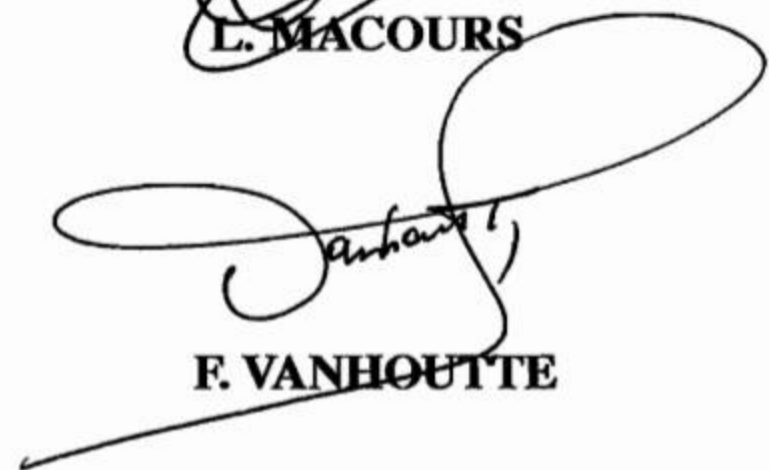
**E. DENOLF**



**K. CREYF**



**L. MACOURS**



**F. VANHOUTTE**