



Uitgifte

Datum van uitspraak 6 november 2024	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:
Rolnummer			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederecht
van het kanton
Maasmechelen

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- , ingeschreven in de Kruispuntbank van
Ondernemingen onder nummer die haar zetel heeft te ,

met als advocaat meester , die kantoor houdt te .

eisende partij

- , met rijksregisternummer , die woont te

met als advocaat meester , die kantoor houdt te

verwerende partij

De procedure

heeft deze zaak ingeleid bij verzoekschrift van 10 november 2023. De griffier heeft opgeroepen per gerechtsbrief.

De zaak werd behandeld op de zitting van 25 oktober 2024 en de vrederechter heeft de aanwezige partijen gehoord. Hij heeft de zaak in beraad genomen voor vonnis en daarbij rekening gehouden met de procedurestukken en de neergelegde bewijsstukken.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

De feiten

beweert dat ze een huurovereenkomst heeft afgesloten met voor een woning gelegen te (maar de huurovereenkomst die wordt bijgebracht dateert van 27 maart 2002 en heeft betrekking op een pand gelegen te).

beweert dat de woning die zij huurt niet daadwerkelijk en effectief bewoont maar dat ze op een ander adres in een feitelijk gezin vormt met haar huidige partner en twee kinderen.

De vorderingen

De vorderingen van

Luidens de laatst neergelegde conclusie (22.03.2024) vordert haar vordering gegrond te horen verklaren en dienvolgens de huurovereenkomst betreffende de woning gelegen te te horen ontbinden lastens met veroordeling van om het pand te ontruimen binnen de wettelijke termijn en bij gebreke daaraan te voldoen, haar te machtigen te doen uitzetten.

Zij vraagt tevens de veroordeling van _____ tot het betalen van een wederinhuringsvergoeding die voorlopig begroot wordt op 1,00 euro provisioneel.

Ondergeschikt vraagt _____ dat de rechtbank _____, _____ zou veroordelen om de jaarlijkse eindafrekeningen van de nutsvoorzieningen (water, gas en elektriciteit) en het vuilnisophalen met betrekking tot het pand gelegen te _____ voor de periode van 01.01.2020 tot op heden neer te leggen ter griffie.

In nog meer ondergeschikte orde biedt _____ het bewijs met alle middelen van recht, getuigen inbegrepen, aan van het feit dat _____ het pand gelegen te _____ niet bewoont/bewoond heeft in de periode van 01.01.2020 tot heden.

Het standpunt van

_____ betwist de beweringen van _____.

Zij stelt dat ze wel degelijk haar domicilie heeft op het adres _____ en er ook daadwerkelijk woont met haar twee kinderen, _____).

Dat de gegevens van zowel _____ wijzen op een verbruik dat lager ligt dan dat van het gemiddelde gezin, wordt op zich niet betwist maar er is wel degelijk verbruik. Bovendien is er een uitleg voor het lage verbruik: men bespaart zoveel mogelijk omdat men het niet breed heeft en daarbij komt dan nog de medische toestand van _____.

De motivering

Betreffende de bewijslast

_____ heeft de bewijslast van de beweerde domiciliefraude van de huurster: als zij beweert dat _____ er niet daadwerkelijk verblijft, moet zij dat bewijzen.

De bijgebrachte documenten overtuigen de rechtbank niet.

De meterstanden

Er is geen sprake van “nul”-verbruik wat inderdaad het bewijs zou kunnen opleveren van het feit dat _____ er absoluut niet woonde.

Het is juist dat het verbruik van zowel water als elektriciteit “aan de lage kant” is maar de uitleg die _____ daarvoor geeft komt de rechtbank niet onwaarschijnlijk over, eerder geloofwaardig. Uit geen enkel gegeven kan de rechtbank met voldoende zekerheid afleiden dat deze cijfers onmogelijk laag zijn en dus het bewijs van de daadwerkelijke niet-bewoning van het huis opleveren.

De cijfers die _____ zelf bijbrengt wijzen overigens al op een hoger verbruik dan de cijfers die _____ opgeeft.

toont ook aan dat ze de bijdrage betaalt aan opdat het huisvuil op haar adres zou worden opgehaald.

Fotodossier

brengt een aantal foto's bij van de inrichting van de huurwoning. Die foto's (al beseft de rechtbank maar al te goed dat dit momentopnames zijn) bewijzen volgens de rechtbank dat de huurwoning wel degelijk op een normale wijze bewoond wordt.

Feitelijk gezin op een ander adres?

beweert in besluiten dat een feitelijk gezin zou vormen met haar huidige partner en twee kinderen en dit opeen ander adres. Er wordt geen naam vermeld van die "huidige partner", er wordt geen adres vermeld, er wordt niet uitgelegd of dat de twee kinderen van zijn dan wel van haar huidige partner (waardoor het eventueel een gezin met vier kinderen zou zijn), kortom er wordt niet de minste bijkomende, te controleren informatie bezorgd.

Het is dus niet meer dan een bewering die door niets gestaafd wordt.

Men zou toch mogen verwachten dat men dan minstens een woningonderzoek (of informatie via de wijkagent) bijbrengt omtrent dat nieuw samengesteld gezin en het adres waar dat feitelijk samenwonen zich zou afspelen. Niets van dit alles. Dit "argument" overtuigt bijgevolg niet.

Bewijsaanbod?

biedt aan te bewijzen met alle middelen van recht dat de huurwoning niet daadwerkelijk bewoont.

De rechtbank merkt vooreerst op dat het "onderzoek" en de procedure begonnen zijn op basis van een (anonieme) melding: er is geen enkel verder onderzoek gebeurd (minstens wordt daar geen bewijs van bijgebracht), er is geen wijkagent langs gegaan (minstens wordt daarvan geen bewijs bijgebracht), er is geen aangestelde van zelf langs geweest, er is enkel de melding en het bericht van Wonen Vlaanderen en de daaropvolgende opvraging van de verbruiksgegevens.

De rechtbank merkt daarbij op dat er zelfs nooit een ingebrekestelling is geweest aan maar dat zonder meer de procedure heeft opgestart en dit op basis van zeer schaarse gegevens (de rechtbank noemt die gegevens zelfs nog niet "bewijzen").

had haar vordering beter kunnen en moeten voorbereiden. Dat men nu aanbiedt met getuigen te bewijzen (het huurpand ligt in een sociale woning zodat er voldoende personen kunnen getuigen) had kunnen opgevangen/voorkomen worden door een aantal getuigenverklaringen bij te brengen.

Nu is er te weinig om in te gaan op het getuigenaanbod.

Conclusie (vrij naar 6 februari 2020, T. Huur 2020/4, p. 224)

Uithuiszetting uit een sociale huurwoning is de zwaarste sanctie die de rechtbank kan toepassen voor domiciliefraude.

Om die zwaarste sanctie te kunnen toepassen moet elke twijfel over de beweerde contractuele en/of wettelijke tekortkoming door de huurster weggenomen zijn. Dat is hier helemaal niet het geval. Uit het bovenstaande blijkt immers dat er integendeel grote twijfel bestaat over de vraag of de huurster de huurwoning nu al dan niet als hoofdverblijfplaats betreft (waarbij de rechtbank eerder overtuigd is van het feit dat de huurwoning wel degelijk daadwerkelijk betreft).

Alleszins moet deze twijfel in het voordeel van de sociale huurster uitgelegd worden.

Bij gebrek aan bewijs moet de vordering bijgevolg afgewezen worden.

Betreffende de kosten

De rechtbank is het niet eens met de redenering van dat zij niet tot de kosten kan gehouden zijn omdat de procedure enkel en alleen te wijten zou zijn aan de houding van

Dat is niet correct.

Dat men een procedure opstart waarbij men omwille van beweerde domiciliefraude de ontbinding van de (sociale) huurovereenkomst vordert, is vanzelfsprekend het volste recht van en misschien ook wel haar plicht, maar dergelijke vordering (de zwaarste sanctie) moet men maar beginnen als men over de nodige bewijsstukken beschikt.

Men had klacht kunnen neerleggen bij het Parket, men had getuigenverklaringen kunnen bijbrengen, men had de wijkagent kunnen verzoeken om langs te gaan, men had de eigen opzichters (die gaan toch om de haverklap langs) kunnen langs sturen, met andere woorden er waren tal van mogelijkheden om een meer gestoffeerd dossier aan te brengen dan enkel de anonieme melding en enkele nietszeggende meterstanden.

Het is niet aan de rechtbank om mee te werken aan de bewijslast van en al zeker niet als over voldoende mogelijkheden beschikte om een overtuigend dossier neer te leggen.

In die omstandigheden wordt beschouwd als de in het ongelijk gestelde partij en wordt zij tot de kosten veroordeeld.

Wat betreft de cumulatie van vorderingen die in geld waardeerbaar en vorderingen die niet in geld waardeerbaar zijn, heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat in dat geval de rechtsplegingsvergoeding moet worden bepaald op basis van het geschilpunt dat de hoogste wettelijke rechtsplegingsvergoeding meebrengt (Cass. 11 mei 2010, : *“Beter had hier gestaan ‘het hoogste basisbedrag’. Immers, een voorwaarde voor een correcte (en billijke) toepassing van deze interpretatie is dat eerst het basisbedrag van de in geld respectievelijk niet in geld waardeerbare geschilpunten wordt berekend. Pas daarna kan het hoogste basisbedrag eventueel worden verhoogd of verlaagd op grond van art. 1022, derde lid, Ger.W. (p. 375)”*).

In dit concreet geval betekent dit dat de rechtsplegingsvergoeding moet berekend worden op de vordering tot huurontbinding (die niet in geld waardeerbaar is en waarvoor het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding 1.800,00 euro bedraagt).

vraagt - in de meest ondergeschikte orde en voor zover ze tot de kosten zou worden veroordeeld - om de rechtsplegingsvergoeding te herleiden naar het minimum omwille van de geringe complexiteit.

Rekening houdend met de aard van de rechtsplegingsvergoeding - die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij (artikel 1022 Ger.W.) - alsook met de prestaties die de advocaat van de in het gelijk gestelde partij heeft moeten leveren en met de complexiteit van het dossier (het gaat niet echt om "geringe" complexiteit), is de rechtbank van oordeel dat het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding kan herleid worden van 1.800,00 euro naar 1.200,00 euro.

De vordering is gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

De beslissing

De rechtbank, recht doende op tegenspraak en in eerste aanleg, verklaart de vordering ontvankelijk doch ongegrond en wijst ertoe af.

Veroordeelt tot de kosten van het geding deze aan de zijde van
begroot op 1.200,00 euro, zijnde de rechtsplegingsvergoeding zoals hoger herleid.

Veroordeelt tot betaling van het rolrecht ten bedrage van 50,00 euro aan de Belgische Staat na uitnodiging daartoe door de FOD Financiën:

Dit vonnis is uitgesproken in openbare zitting op 6 november 2024 van het vredegerecht van het kanton Maasmechelen door vrederechter , bijgestaan door griffier