



Repertoriumnummer 22/
Griffinummer 22/
Rolnummer 20/5233/A
Datum van uitspraak 14 juni 2021

- niet aan te bieden aan de ontvanger
 aan te bieden aan de ontvanger

Uitgifte

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

Rechtsmiddelen

VERZET aangetekend op: AR-nr.: HOGER BEROEP/CASSATIE aangetekend op: Rolnummer hof:
--

**rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen**

sectie burgerlijke rechtbank

vonnis

Aangeboden op te ANTWERPEN
Niet te registreren De e.a. inspecteur

Kamer AB5

Inzake:

S.M.

appellant

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. SCHEERS CONSTANTIJN te 2600 BERCHEM (ANTWERPEN), Grote Steenweg 638,

TEGEN:

G.A.

geïntimeerde

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. WILKIN FREDERIC te 2610 WILRIJK (ANTWERPEN), Prins Boudewijnlaan 177-179.

I. PROCEDURE

1.

De rechtbank heeft kennis genomen van:

- de akte van hoger beroep van 1 december 2020, waarmee tijdig en regelmatig hoger beroep werd ingesteld tegen het vonnis van de Vrederechter van het kanton Deurne van 30 september 2020 (AR 20A948);
- de conclusie van geïntimeerde, neergelegd ter griffie op 28 december 2020;
- de syntheseconclusie van appellant, neergelegd ter griffie op 22 februari 2021;
- de dossiers van partijen.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord tijdens de openbare terechtzitting van 17 mei 2021. Daarna werden de debatten gesloten en werd de zaak in beraad genomen.

II. SITUERING VAN HET GESCHIL EN VOORGAANDEN

2.

Op 3 maart 2015 sloot appellant een huurovereenkomst met de heer D.V. en mevrouw M.A., waarbij hij een appartement op de eerste verdieping gelegen *** te Deurne huurde vanaf 1 maart 2015. De huurprijs bedroeg 675,00 euro.

Het onroerend goed in kwestie werd aangekocht door geïntimeerde middels een notariële akte van 3 maart 2020.

3.

Geïntimeerde legde op 14 september 2020 het gedinginleidend verzoekschrift neer voor de eerste rechter. De oorspronkelijke eis strekte er toe (de rechtbank vat samen uit het verzoekschrift voor de eerste rechter):

- de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden ten nadele van appellant;
- appellant te veroordelen tot betaling van 2.560,00 euro wegens achterstallige huur;
- appellant te veroordelen tot betaling van 2.025,00 euro als wederverhuringsvergoeding;
- te bevelen dat appellant het pand dient te ontruimen met machtiging om hem te doen uitdrijven;
- appellant te veroordelen tot betaling van verwijlrenten vanaf 1 juli 2020;
- appellant te veroordelen tot betaling van de gedingkosten.

4.

Appellant verscheen niet voor de eerste rechter, noch werd hij er vertegenwoordigd.

III. BESTREDEN BESLISSING

5.

In het bestreden vonnis werd het volgende beslist (de rechtbank citeert):

“Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van DRIEDUIZEND TWEEHONDERDVIJFENTACHTIG EURO (3.285,00 EUR) hoofdens achterstallige huurgelden en kosten tot en met de maand september 2020, te vermeerderen met de verwijlrenten aan de wettelijke jaarlijkse rentevoet op de alsdan en opeisbare huurgelden vanaf 1 juli 2020 tot datum neerlegging verzoekschrift en met de gerechtelijke intresten sedertdien.

Verklaart de huurovereenkomst bestaande tussen partijen betreffende het appartement gelegen te 2100 Deurne, Haviklaan 17, eerste verdieping rechts, ontbonden ten laste van verwerende partij.

Veroordeelt verwerende partij om voormeld pand te verlaten, te ontruimen en ter vrije en gehele beschikking te stellen van eisende partij binnen de maand na de betekening van huidig vonnis.

Zegt dat bij gebreke hieraan door verwerende partij vrijwillig te voldoen binnen de hiervoor gestelde termijn, eisende partij gemachtigd is om verwerende partij uit dit goed te doen zetten, alsook de haren en al diegenen die er zich in haar hoofde mochten bevinden, en dat haar meubelen en roerende goederen op de openbare weg zullen geplaatst worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met de hulp van de openbare macht.

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van TWEEHUIZEND VIJFENTWINTIG EURO (2.025,00 EUR) ten titel van wederverhuringsvergoeding, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten.

De vrederechter veroordeelt de verwerende partij tot betaling van de proceskosten [...].”

IV. BEOORDELING

A. DE EISEN IN HOGER BEROEP

6.

Appellant stelt hoger beroep in dat er toe strekt (de rechtbank citeert uit de laatste conclusie):

“Het ingestelde beroep toelaatbaar en gegrond te verklaren;

Het bestreden vonnis van het Vrederecht van kanton Deurne dd. 30 september 2020 (AR 20A948) te vernietigen en opnieuw rechtdoende de oorspronkelijke vordering van geïntimeerde toelaatbaar doch gedeeltelijk ongegrond te verklaren;

Concluant toelating te geven om de huurachterstal af te betalen aan 150,00 euro per maand;

Ondergeschikt, de wederverhuringsvergoeding te beperken tot één maand;

Geïntimeerde te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding [...]

Ondergeschikt, de rechtsplegingsvergoeding te herleiden tot het minimum, gelet op de toekenning van juridische tweedelijfsbijstand.”

7.

Geïntimeerde besluit tot de afwijzing van het hoger beroep als ongegrond en de veroordeling van appellant tot de kosten in hoger beroep.

B. BEOORDELING VAN HET HOGER BEROEP

8.

Volgens het gedinginleidend verzoekschrift voor de eerste rechter is de huurachterstal samengesteld als volgt:

<i>maand</i>	<i>bedrag</i>
mei/20	385,00 €
jun/20	725,00 €
jul/20	725,00 €
aug/20	725,00 €
TOTAAL	2.560,00 €

Appellant betwist niet dat er een huurachterstand bestaat. Cijfermatig wordt evenmin betwisting gevoerd. Appellant verzoekt in hoger beroep louter om de eis in ontbinding af te wijzen en hem toe te laten om de huurachterstal af te lossen in schijven van 150,00 euro per maand.

9.

Appellant werd bij beschikking van toelaatbaarheid van 15 september 2020 toegelaten tot de collectieve schuldenregeling.

Door de beschikking van toelaatbaarheid ontstaat er tussen de schuldeisers een toestand van samenloop. Krachtens artikel 1675/7, § 3 van het Gerechtelijk Wetboek mag appellant geen enkele schuldeiser bevoordelen door deze bij voorrang te betalen, tenzij met toestemming van de schuldbemiddelingsrechter. Het eigen geformuleerde voorstel van appellant om de schuld af te betalen, zonder dat dit is afgetoetst bij de schuldbemiddelaar, de overige schuldeisers of de schuldbemiddelingsrechter is derhalve uitgesloten.

Geïntimeerde dient aangifte te doen van de huurschuld bij de schuldbemiddelaar. Alle middelen van tenuitvoerlegging strekkende tot betaling van de huurschuld worden geschorst. De loop van de intresten op deze schuld wordt eveneens opgeschort.

10.

Ook na de beschikking van toelaatbaarheid is de uitdrijving van de schuldenaar-huurder uit de huurwoning in beginsel mogelijk. De schorsing van uitvoeringshandelingen in het kader van de collectieve schuldenregeling betreft immers enkel de middelen van tenuitvoerlegging die een betaling van een geldsom tot voorwerp hebben. Uitvoeringshandelingen die strekken tot reële executie vallen niet onder de opschorting.

Hier is naar het oordeel van de rechtbank evenwel een belangrijke rol weggelegd voor de schuldbemiddelaar. Indien de huurovereenkomst kan worden verdergezet, vallen enkel de achterstallige huurgelden in de samenloop. Voor de huurtermijnen die vervallen tijdens de uitvoering van de collectieve schuldenregeling wordt de verhuurder als een boedelschuldeiser beschouwd.

De rechtbank moet rekening houden met de bekommernis tot menswaardige levensomstandigheden voor de schuldenaar-huurder en zijn familie enerzijds en anderzijds de financiële belangen van de verhuurder. Een gedwongen verhuizing ten gevolge van een uitdrijving heeft verstrekende sociale gevolgen voor de huurder-schuldenaar en zijn familie en brengt omvangrijke kosten mee. De ontbinding rechtvaardigt een schadevergoeding (wederverhuringvergoeding genoemd), maar brengt ook verhuiskosten en kosten voor een nieuwe huisvesting mee. Hiermee worden de terugbetalingskansen van de verhuurder en de overige schuldeisers ernstig bezwaard. Hetgeen in voorkomend geval evenmin in het belang van de schuldeiser-verhuurder zal zijn.

11.

Alvorens verder ten gronde te oordelen, wil de rechtbank door (de schuldbemiddelaar van) appellants ingelicht worden over volgende vragen:

- Welke maatregelen werden getroffen opdat vanaf de toelaatbaarverklaring de huur stipt, desnoods door de schuldbemiddelaar zelf met een bestendige opdracht, zal worden voldaan zodat er zeker geen nieuwe huurachterstallen meer kunnen ontstaan?
- Wordt de mogelijkheid benut om de huurachterstand als prioritaire schuld vóór de andere schuldeisers te betalen, aangezien daardoor de huurzekerheid kan worden gerealiseerd en het verder oplopen van de schuldenlast kan worden vermeden?
- Werd dienaangaande door de schuldbemiddelaar de toelating gevraagd aan de schuldbemiddelingsrechter of is er sprake van een prioritaire betaling van de huurschuld in het ontwerp van minnelijke aanzuiveringsregeling waarvoor alle overige schuldeisers hun akkoord hebben betuigd (in het licht van de verhoogde terugbetalingskansen indien een wederverhuringvergoeding en verhuiskosten worden vermeden).

De rechtbank begreep ter zitting dat er sedert de collectieve schuldenregeling geen nieuwe huurachterstallen zijn ontstaan. Pas indien de rechtbank ten volle ingelicht is over voormelde vragen, is het mogelijk om met volledige kennis van zaken een uitspraak ten gronde te doen in dit geschil. De debatten worden daartoe heropend.

V. BESLISSING

De rechtbank stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in rechtszaken nageleefd is en doet uitspraak op tegenspraak.

Beveelt, vooraleer verder recht te doen, in toepassing van artikel 774, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek, ambtshalve de heropening der debatten om voormelde redenen.

Verzoekt partijen om overeenkomstig artikel 775 van het Gerechtelijk Wetboek binnen de termijnen hieronder bepaald, op straffe van ambtshalve verwijdering uit de debatten, hun conclusies hierover uit te wisselen en aan de rechtbank te overhandigen:

- voor appellante: 23 juli 2021
- voor geïntimeerde: 23 augustus 2021

Bepaalt krachtens artikel 775 van het Gerechtelijk Wetboek dat partijen zullen worden gehoord over het hiervoor bepaalde onderwerp op **maandag 13 september 2021 om 09:00 uur tot 09:15 uur (zaal E8)**.

Zegt dat partijen bij gerechtsbrief en in voorkomend geval hun advocaten bij gewone brief door de griffier zullen worden verwittigd.

Houdt de uitspraak over de kosten aan.

* * * * *

Dit vonnis werd uitgesproken op veertien juni tweeduizend eenentwintig in openbare zitting van de Kamer AB5, die samengesteld was uit:

N. Burette, rechter
M. Van Nieuwenburg, griffier

M. Van Nieuwenburg, griffier

N. Burette, rechter