Rep. nr.:
13/23/29
Bundel nr.:

VRIJGESTELD VAN EXPEDITIERECHT
art. 792 GW-280/2° Wetb.Reg.

ZITTING VAN: 20.06.2013 12° KAMER - B.Z.

FOLIO NR.: 001175

De rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde spreekt het volgend vonnis uit:

A.R.: 12/1958/A
In de zaak van:
CVBA [redacted], met zetel te [redacted], KBO nummer [redacted].

Appellante, vertegenwoordigd door mr. [redacted], advocaat te 9200 Dendermonde, [redacted].

tegen

H[redacted] M[redacted] en

S[redacted] J[redacted], beiden wonende te [redacted].
Geïntimeerden, vertegenwoordigd door mr. [redacted] advocaat te 9200 Dendermonde, [redacted]

De rechtbank nam kennis van :

- het bestreden vonnis d.d. 03.05.2012 op tegenspraak gewezen door de vrederechter van het kanton Dendermonde-Hamme, zetel Hamme;
- het verzoekschrift tot hoger beroep tegen voormeld vonnis door appellante neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 19.07.2012 en door de griffier aan geïntimeerden meegedeeld in overeenstemming met artikel 1056 Ger.W.

Kennis werd genomen van de dossiers van rechtspleging en van de door partijen overgelegde bundels.

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen op de openbare terechtzitting van 30.05.2013.

De artikelen 2, 24, 30, 33, 34, 36, 37, 40, 41 en 42 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden nageleefd.

1. Bijzonderste gegevens van de zaak.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

Hiervoor kan worden verwezen naar de uiteenzetting van feiten zoals weergegeven in het vonnis van de eerste rechter en welke alhier als herhaald dienen te worden beschouwd.

Samenvattend :

- 1. Appellante verhuurde aan geïntimeerden een sociale woning gelegen te [redacted], [redacted] krachtens een huurovereenkomst afgesloten op 02.06.2008. [redacted].
- De overeenkomst werd afgesloten voor onbepaalde duur en de basishuurprijs werd, in toepassing van het huurstelsels der sociale woningen van het Vlaams Gewest bepaald op € 437,80 euro. Er werd een huurwaarborg betaald van € 800.
- Volgende gezinssituatie werd gemeld : H[redacted] M[redacted], huurder – S[redacted] J[redacted] – echtgenote- H[redacted] R[redacted] – zoon – H[redacted] A[redacted] – zoon.
- Blijkens attest dd. 04.05.2011 bleken op het adres uiteindelijk 9 personen ingeschreven te zijn, terwijl enkel de geboorte van hun dochter R[redacted] op 15.07.2009 werd medegedeeld.
- 2. Geïntimeerden werden in maart en april 2011 uitgenodigd voor een gesprek met vraag om hun toestand te regulariseren en de nodige documenten te bezorgen in verband met de taalkennis.
- 3. Aangezien niets gebeurde zegde appellante bij aangetekend schrijven dd. 09.05.2011 de huurovereenkomst op wegens ernstige tekortkoming en werden geïntimeerden aangemaand om de woning tegen 31.08.2011 te verlaten.
- 4. Geïntimeerden verlieten de woning niet op 31.08.2011, maar hebben nadien gepoogd hun toestand te regulariseren.

2. Procedure

2.1. voor de vrederechter

Appellante dagvaardde geïntimeerden op 09.09.2011. Blijkens dagvaarding en conclusie vorderde ze :

- te horen zeggen voor recht dat de opzeg dd. 09.05.2011 rechtsgeldig en regelmatig is, dat de huurovereenkomst een einde heeft genomen op 31.08.2011, dat de bezetting zonder recht noch titel van de woning door geïntimeerden wordt beëindigd in hun nadeel;
- geïntimeerden solidair, in solidum, te veroordelen tot betaling van 790,37 euro, zijnde de meerhuurprijs waarop appellante gerechtigd is ten gevolge van het inwonen van drie bijkomende personen;

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

- geïntimeerden te veroordelen tot het betalen van een bezettingsvergoeding a rato de lopende huur voor de periode van 01.09.2011 tot datum algehele ontruiming van de woning;
- geïntimeerden te veroordelen om het pand te ontruimen binnen de maand na betekening van het vonnis met al wie en al wat er zich uit zijn hoofde bevindt. Bij gebreke hieraan vrijwillig te voldoen binnen de maand na betekening van het tussen te komen vonnis, appellante te machtigen hiertoe over te gaan met behulp van een deurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht, met veroordeling van geïntimeerden tot de kosten hiervan op eenvoudig vertoon van de facturen;
- voorbehoud te verlenen voor de huurschade;
- geïntimeerden te veroordelen tot de conventionele en gerechtelijke intresten en tot de kosten van het geding;
- het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande elk verhaal en zonder borgstelling noch kantonnement.

Bij vonnis d.d. 03.05.2012 oordeelde de vrederechter als volgt :
- verweerders (geïntimeerden) hebben een manifeste inbreuk gepleegd op art. 10 van de huurovereenkomst door zonder enige machtiging of goedkeuring van de verhuurder de rationele bezetting van de huurwoning door overbewoning te overschrijden;
- op het ogenblik van de dagvaarding was de situatie grotendeels geregulariseerd. De bezettingsnorm werd nog slechts licht overschreden.
Gelet op het feit dat de toestand grotendeels is geregulariseerd, kan de huidige beperkte overbezetting op zich niet als voldoende ernstig worden aangezien om als "ernstige tekortkoming" te worden aanvaard die de opzegging van de huur verantwoordt.
- alvorens verder recht te doen werd de persoonlijke verschijning van de huurders bevolen teneinde te peilen naar hun bereidheid zich naar de desbetreffende contractbepalingen(Nederlandse taalvaardigheid) te schikken en naar de concrete stappen die zij daartoe alsnog zullen ondernemen.

2.2. in hoger beroep

Op basis van de grieven zoals geformuleerd in de beroepsakte, die hier als herhaald dienen te worden beschouwd en die bij de beoordeling nader zullen worden ontmoet, tekende appellante hoger beroep aan tegen het onder 2.1 vermelde vonnis en vordert:

- dat het vonnis a quo zou worden hervormd,
- en opnieuw wijzend:
  - haar vordering zoals gesteld voor de vrederechter ontvankelijk en gegrond te verklaren;
  - geïntimeerden te veroordelen tot de kosten van de beide instanties.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

In besluiten vragen geïntimeerden het hoger beroep als onontvankelijk minstens als ongegrond af te wijzen, en appellante te veroordelen tot de kosten van het hoger beroep.

3. Beoordeling

De ontvankelijkheid van het hoger beroep

Geïntimeerden zijn van oordeel dat het hoger beroep onontvankelijk is omdat :

- overeenkomstig art. 996 Ger.W. de beslissing waarbij de partijen gelast worden persoonlijk te verschijnen niet vatbaar is voor hoger beroep;
- ondergeschikt : appellante geen belang bewijst bij het hoger beroep, nu de vrederechter ten gronde nog geen uitspraak deed over de geldigheid van de opzeg.

In principe is tegen alle vonnissen die in eerste aanleg gewezen zijn, ongeacht of het eindvonnissen zijn dan wel vonnissen alvorens recht te doen, hoger beroep mogelijk.(art. 1050 Ger.W.)
De uitzonderingen op deze regel zijn o.a. in het Gerechtelijk Wetboek bepaald, o.a. in art 996 Ger.W.

Wanneer vonnissen enerzijds een uitspraak doen over een geschilpunt en anderzijds een onderzoeksmaatregel bevelen alvorens recht te doen(in casu persoonlijke verschijning), is er sprake van een gemengd vonnis, waartegen altijd hoger beroep mogelijk is.

Een vonnis waarin zoals in casu een onderzoeksmaatregel wordt bevolen, kan toch een impliciete eindbeslissing zijn omtrent een betwist punt, ook al blijkt dit niet uitdrukkelijk uit het beschikkend gedeelte.
Bovendien maakt elke beslissing van een rechter over een geschilpunt, ongeacht de plaats ervan in de uitspraak, een beschikkend gedeelte uit. (vgl. Cass. 28.04.1994, Arr. Cass. 1994,427)
Het enkele feit dat het oordeel van de rechter niet afzonderlijk herhaald wordt in beschikkend deel op het einde van het vonnis, betekent derhalve niet dat de rechter niet geoordeeld heeft over een geschilpunt.

Blijkens de dagvaarding en conclusie van huidige appellante voor de eerste rechter vorderde zij de geldigverklaring van de opzeg die door haar op 09.05.2011 werd betekend wegens ernstige tekortkoming van geïntimeerden aan hun huurderverplichtingen nl.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

- wonen met 9 personen zonder mededeling aan de verhuurder, zonder enige vorm van toestemming van de verhuurder;
- nooit officieel de verhuurder te hebben ingelicht van een wijziging in de gezinssamenstelling of samenstelling van de bewoners die op duurzame wijze de woning bewonen;
- noch mevrouw S[redacted] J[redacted], noch de heer H[redacted] A[redacted] of mevrouw B[redacted] M[redacted] voldoen aan het niveau van Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader.

De vrederechter heeft in zijn tussenvonnis reeds duidelijk gesteld dat omwille van de regularisering en omwille van het feit dat er nu nog slechts sprake is van een beperkt overtal, de eerste twee opgegeven elementen niet kunnen beschouwd worden als voldoende ernstige tekortkomingen in hoofde van de huurders, die de opzegging van de huur verrechtvaardigen.
Aldus heeft de vrederechter duidelijk omtrent een geschilpunt dat bestond tussen partijen geoordeeld.
Het vonnis is derhalve een gemengd vonnis, zodat het vatbaar is voor hoger beroep.

Aangezien de vrederechter reeds oordeelde over een aantal tekortkomingen, die hij niet voldoende acht om de opzeg geldig te verklaren, heeft appellante voldoende belang bij het aantekenen van het hoger beroep, ongeacht het feit dat de vrederechter nog niet definitief geoordeeld heeft over de geldigheid van de opzeg nu hij nopens het taalelement de persoonlijke verschijning van partijen beval.
Het hoger beroep is dan ook ontvankelijk.

Ten gronde.
Appellante is van oordeel dat zij terecht de huurovereenkomst heeft opgezegd gezien de ernstige tekortkomingen van geïntimeerden aan hun huurdersverplichtingen.

3.1. Het wordt niet betwist dat het appellante zowel wettelijk (kaderwet sociale huur, art. 98 § 3 VWC) als contractueel (art. 37 huurovereenkomst) toegelaten was de huur op te zeggen bij ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Het wordt evenmin ernstig betwist dat geïntimeerden hun contractuele verplichtingen niet correct zijn nagekomen :
- inbreuk op art. 10 van de huurovereenkomst : iedere wijziging van samenstelling van de bewoners die op duurzame wijze de woning bewonen moet binnen de maand aan de verhuurder schriftelijk worden medegedeeld.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

Bij de aanvang van de huur gaven geïntimeerden op de woning met 4 personen te bewonen. Geïntimeerden hebben enkel op 15.07.2009 de geboorte van een derde kind medegedeeld.
Uit het inschrijvingsattest blijkt evenwel dat :

- sinds 13.08.2009 op het adres van geïntimeerden de ouders werden ingeschreven;
- op 08.12.2010 een vierde kind geboren werd;
- op 26.03.2011 H[redacted] M[redacted], zus van eerste geïntimeerde op het adres ingeschreven werd

terwijl dit op geen enkele wijze aan appellante werd medegedeeld.

- inbreuk op art. 15 van de huurovereenkomst : voor zover hij niet vrijgesteld is of niet kan aantonen dat hij voldoet aan het niveau van Nederlands dat overeenkomt met richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen, is de huurder verplicht de bereidheid te tonen om Nederlands op dat niveau aan te leren.
S[redacted] J[redacted] legde in eerste aanleg een attest voor, gedateerd op datum van de opzegbrief, waaruit blijkt dat zij een intakegesprek heeft gehad. Nu legt ze 2 attesten voor gedateerd 29.06.2012 en 14.03.2013 waaruit blijkt dat zij basismodules Nederlands Tweede taal – richtgraad 1, Breakthrough 1 en 2 met succes heeft beëindigd.

3.2. Discussiepunt tussen partijen is of deze tekortkomingen van geïntimeerden aan hun huurde rsverplichtingen erns tig zijn zodat het appellante toegelaten was de huurovereenkomst op te zeggen.

Anders dan de eerste rechter is de rechtbank van oordeel dat de beoordeling van de geldigheid van de opzeg en dus van de ernst van de tekortkomingen van de huurder dient te gebeuren, rekening houdende met de toestand zoals deze was op het ogenblik van de opzeg nl. 09.05.2011, en niet met de regulariseringen die nadien door geïntimeerden zijn gedaan. Appellante vordert immers de geldigverklaring van de opzeg, niet de ontbinding van de huur
Bij de beoordeling van de ernst van de tekortkomingen van de huurder, dient rekening gehouden te worden met het specifieke karakter, de specifieke doelstelling van de sociale woninghuur, zowel in hoofde van verhuurder als van huurder.

Er is de taak van appellante als sociale huisvestingsmaatschappij.
De erkende sociale huisvestingsmaatschappijen zijn belast met een openbare dienst : de sociale huisvesting in het algemeen en de verkoop en verhuring van volkswoningen in het bijzonder zijn steeds als overheidstaak beschouwd. De maatschappijen werken dus ook met het oog op de behartiging van het algemeen belang en dienen de beginselen van behoorlijk bestuur na te leven.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

Zij moeten bijdragen tot de realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting, opgenomen in artikel 23 van de Grondwet, en als administratieve overheid moeten zij zorgvuldig omgaan met eenzijdige beslissingen die invloed hebben op de rechtspositie van de huurder. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben mede in het licht van het recht op wonen een opdracht van algemeen belang te vervullen, onder meer de realisatie van dat recht vooral voor kwetsbare groepen uit de samenleving.

Deze doelstellingen houden in dat appellante pas haar toevlucht mag nemen tot contractuele sancties die tot gevolg hebben dat de huurder geen woning meer heeft, wanneer dit ernstig verantwoord is en pas in laatste instantie.

Appellante beroept zich op 2 specifieke verplichtingen die door geïntimeerden niet werden nageleefd (zie punt 3.1.).

3.2.1. de overschrijding van het toegelaten aantal personen en de niet mededeling:
Belangrijk bij de beoordeling van dit alles is dat een aantal verplichtingen voor de huurder behoren tot de essentie van de sociale contracteconomie. Wanneer de huurder deze verplichtingen niet correct nakomt kan de verhuurder haar rol van algemeen belang niet naar behoren vervullen.
Aangenomen kan worden dat het verstrekken van vrij elementaire gegevens, noodzakelijk voor de toewijzing, de bewoonbaarheid, de vaststelling van de 'sociale huurprijs' tot de essentie van de sociale contracteconomie behoren.
Aldus hoort ook de verplichting van de huurder om het aantal personen mede te delen die bij hem inwonen, de gezinssamenstelling en eventuele wijzigingen daarin tot de elementaire door de huurder te verstrekken gegevens.
Het is immers op basis daarvan dat beslist wordt, of de huurder in de woning kan blijven, met dat specifiek aantal personen, voor die prijs.

In uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Regering zijn voor iedere woning, op basis van de oppervlakte van de woning de rationele bezettingsnorm bepaald, zijnde de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen.
Bij de toewijzing van de sociale woningen aan de talrijke kandidaten op de inschrijvingslijst, is de rationele bezettingsgraad een van de doorslaggevende beoordelingselementen.
Dit verduidelijkt ook waarom de verhuurder de toelating van bijkomende bewoners kan weigeren.(zie art. 1 3° huurovereenkomst)

De rechtbank is dan ook van oordeel dat aangezien :

- geïntimeerden hebben nagelaten gedurende meer dan 2 jaar om aan appellante mede te delen dat 2 personen(ouders) bij hen zijn komen

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

inwonen en dat er ondertussen nog een kind is bijgekomen, waardoor op aanzienlijke en langdurige wijze de rationele bezettingsnorm van de bewuste woning (5 personen) werd overschreden;

- geïntimeerden zelfs nog bijkomend in 2011 een negende persoon laten inwonen en inschrijven op hun adres (26.03.2011), nadat zij nochtans tijdens een onderhoud met appellante op 07.03.2011 op hun verplichtingen waren gewezen en na de uitnodiging tot een gesprek op 08.04.2011;
- geïntimeerden niets hebben gedaan ook niet na 07.03.2011 en voor de datum van de opzeg om de toestand in orde te maken,

geïntimeerden op het ogenblik van de opzeg, op ernstige wijze tekort gekomen zijn aan hun contractuele verplichtingen als huurders.

3.2.2. De niet naleving van de taalvereiste :
In beginsel geldt voor elke kandidaat–huurder de taalbereidheid als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. De kennis van het Nederlands maakt de huurder immers mondiger, verbetert de communicatie tussen huurder en verhuurder en verhoogt de veiligheid van de wooncomplexen. Hierdoor wordt ook de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten gestimuleerd en ondersteund. Dit komt overigens ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede.
Deze voorwaarde geldt derhalve voor beide geïntimeerden.
Het kan niet worden betwist dat tweede geïntimeerde voor de opzeg aan appellante geen enkel bewijs heeft voorgelegd dat zij voldeed aan de wettelijk gestelde taalvereisten, ondanks het feit dat zij reeds sinds 2008 de woning bewoont, en dan reeds aan de taalvoorwaarden moest voldoen. De proefperiode van 2 jaar na de aanvang van de huur, binnen dewelke de taalbereidheid van de huurder zich normaal moet hebben geconcretiseerd, was ook al verstreken zodat zij ruim voldoende tijd gehad heeft om te voldoen aan de taalvoorwaarden.
Uit het attest dat ze voor de Vrederechter heeft voorgelegd blijkt dat pas op 09.05.2011, zijnde de datum van de opzegbrief een 'intake' werd afgenomen betreffende het project 'Huis van het Nederlands'. De andere voorgelegde attesten dateren van 2012 en 2013.

Rekening houdende met dit alles is de rechtbank van oordeel dat geïntimeerden in 2011 op ernstige wijze zijn tekort gekomen aan hun contractuele verplichtingen als huurders.

3.3. Geïntimeerden stellen dat de opzeg toch niet geldig is omdat appellante de verplichting spruitend uit art. 33 § 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel dd. 12.10.2007 niet heeft nageleefd.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

Overeenkomstig art. 33 § 3 moet de verhuurder aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16200 euro bedraagt.

Geïntimeerden bewijzen niet dat hun inkomen van het referentiejaar minder dan 16200 euro bedroeg, zodat niet bewezen is dat appellante de bepalingen van art. 33 §3 niet heeft nageleefd.
De rechtbank is dan ook van oordeel dat appellante terecht gebruik gemaakt heeft van de contractuele mogelijkheid om de huurovereenkomst in 2011 op te zeggen.

3.4. Geïntimeerden zijn van oordeel dat er sprake is van rechtsmisbruik door appellante, nu appellante de ontruiming van de woning vordert terwijl geïntimeerden inmiddels hun toestand hebben geregulariseerd.
Er is sprake van rechtsmisbruik wanneer een contracterende partij niet te goeder trouw handelt (miskenning van art. 1134 BW).

Het algemene of generieke criterium voor rechtsmisbruik is het uitoefenen van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van een normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon(vgl.Cass. 8 februari 2001, Arr. Cass. 2001, 245, Pas. 2001, 244, R.W. 2001-02, 778, noot A. VAN OEVELEN, T. Not. 2001, 473, noot C. DE WULF, T.B.B.R. 2004, 396; Cass. 11 september 2003, www.cass.be.) Kenmerkend voor rechtsmisbruik is dus dat de houder van een recht, hoewel hij binnen de formele grenzen van zijn recht blijft, dit recht uitoefent op een wijze die in de gegeven omstandigheden kennelijk onredelijk is.

Bij de beoordeling van het rechtsmisbruik in contractuele aangelegenheden dient rekening gehouden te worden met de aard van het uitgeoefende recht, de aard van de contractuele relatie maar ook met het gedrag van de contractpartij die zich op het rechtsmisbruik beroept.
Aangezien :

- geïntimeerden op ernstige wijze hun contractuele huurdersverplichtingen niet hebben nageleefd;
- appellante hen de gelegenheid gegeven heeft om hun verplichtingen na te leven voor enige opzeg werd betekend, wat geïntimeerden evenwel niet hebben gedaan;
- de rechtbank van oordeel is dat appellante rechtsgeldig een opzeg hebben betekend, zoals in het contract is voorzien;
- appellante een taak heeft van algemeen belang ten aanzien van alle kandidaten op de markt van de sociale woninghuur;

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

- geïntimeerden de woning niet hebben verlaten, niet op 01.08.2011 zoals voorzien, maar ook niet korte tijd nadien;

is de rechtbank van oordeel dat het feit dat appellante de geldigheidverklaring van de opzeg vraagt, met de verplichting voor geïntimeerden om de woning te ontruimen, geenszins getuigt van enig rechtsmisbruik.

3.5. De opzeg wordt dan ook geldig verklaard en geïntimeerden worden veroordeeld het pand te ontruimen [redacted].

3.7.Appellante vordert tevens geïntimeerden te veroordelen tot het betalen van een bedrag van 790,37 euro, zijnde de meerhuurprijs waarop appellante zou gerechtigd zijn ten gevolge van het inwonen van drie bijkomende personen.

In art. 38 van het Besluit dd. 12.10.2007 is bepaald hoe de huurprijs van een sociale woning bepaald wordt.

Men vertrekt van de marktwaarde van de sociale woning die gelijk is aan de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald. Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47, wordt de reële huurprijs genoemd.

In de huurovereenkomst dd. 02.06.2008 is de basishuurprijs bepaald op 437,80 euro, de te betalen huurprijs werd bepaald op 478,80 euro.

In besluiten stelt appellante dat een huurprijs van 400,09 euro werd betaald, vermoedelijk rekening houdende met de gezinskortingen omwille van inwonende kinderen.

Appellante verwijst naar art. 38 van het besluit dd. 12.10.2007. Dit artikel bepaalt als sanctie een eventuele aanpassing van de reële huurprijs naar de basishuurprijs(de marktwaarde).

Door appellante worden geen details gegeven omtrent :

- haar berekening van de marktwaarde op 01.01.2011 van de woning die door geïntimeerden wordt bewoond, rekening houdende met de bepalingen van de huurovereenkomst;
- met de wijze van berekening van de door geïntimeerde betaalde reële huurprijs

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

zodat de rechtbank niet kan oordelen of en in welke mate gehouden is tot het betalen van een bijkomend bedrag.

De debatten worden heropend teneinde appellante toe te laten daaromtrent de nodige verduidelijking te geven.

3.8. Aan appellante wordt tevens een voorbehoud verleend voor de eventuele huurschade.

4. De gedingkosten.

Gezien de heropening van de debatten worden de beslissing nopens kosten aangehouden.

Om deze redenen, de rechtbank,

Rechtdoende op tegenspraak en in hoger beroep,

Alle andere, meeromvattende en tegenstrijdige middelen en conclusies van de hand wijzend;

Verklaart het hoger beroep toelaatbaar, ontvankelijk en gegrond;

Vernietigt het bestreden vonnis in al zijn beschikkingen en opnieuw wijzende,

Zegt voor recht dat de opzegging dd. 09.05.2011 door appellante aan geïntimeerden gegeven van de huurovereenkomst dd. 02.06.2008 betreffende de woning gelegen te [redacted], geldig is;
Zegt voor recht dat de huurovereenkomst een einde heeft genomen op 31.08.2011, zodat geïntimeerden nadien de woning bezetten zonder recht noch titel.
Veroordeelt geïntimeerden om het pand binnen de maand na betekening van het vonnis te ontruimen met al wie en al wat er zich uit zijn hoofde bevindt;
Bij gebreke hieraan vrijwillig te voldoen binnen de maand na betekening van het tussen te komen vonnis, machtigt appellante hiertoe over te gaan met behulp van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht met veroordeling van geïntimeerden tot de kosten hiervan op eenvoudig vertoon van de facturen.

Veroordeelt geïntimeerden solidair tot het betalen van een bezettingsvergoeding a rato van de lopende en betaalde huurprijs voor de periode vanaf 01.09.2011 tot datum van algehele ontruiming en vrijgave van de woning.

Verleent voorbehoud voor wat betreft de eventuele huurschade.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE

Rep. nr.:

Bundel nr.:

ZITTING VAN: 20.06.2013 12° KAMER - B.Z. A2

FOLIO NR.: 001186

Houdt de beslissing nopens de kosten aan.

Heropent de debatten met betrekking tot de vordering voor de meerhuurprijs.
Bepaalt in toepassing van art. 775 Ger.W. termijnen voor neerleggen van conclusies en stukken daaromtrent :

- voor appellante : tot 15.09.2013
- voor geïntimeerden : tot 15.10.2013

Verzendt de zaak naar de openbare terechtzitting van **donderdag EENENTWINTIG NOVEMBER TWEEDUIZEND DERTIEN,** twaalfde burgerlijke kamer om 14.00 uur.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 20 juni 2013, door de 12° kamer, samengesteld uit:

Mevr. A. Grawet, rechter, voorzitter van de twaalfde kamer;

Mevr. C. Janseghers, rechter;

Dhr. F. Gillijns, rechter;

Mevr. A. Vermeire, [redacted]

F. Gillijns C. Janseghers A. Grawet

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG DENDERMONDE