

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT - NEGENDE KAMER

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 15 APRIL 2011.

- In de zaak van:

N.V. S., met vennootschapszetel te 9340 Lede, (...),

APPELLANTE, vertegenwoordigd door Mr. W. De Canck, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Lievekaai 19,

tegen:

1. Mevrouw Inge V., wonende te 9090 Melle, (...),
2. de heer Smart Z., eveneens wonende te 9090 Melle, (...),

GEÏNTIMEERDEN, vertegenwoordigd door Mr. B. Vrijens, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 647,

Vonnist de rechtbank als volgt:

I. VOORAF

1.1. Bij tussenvonnissen d.d. 21 mei 2010 besliste deze rechtbank en kamer om de partijen te horen vooraleer de grond van de zaak te beoordelen. In datzelfde tussenvonnissen besliste ze reeds dat het hoger beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld en zette ze de feitelijke gegevens van de zaak op omstandige wijze uiteen. De rechtbank gaf verder een overzicht van de vorderingen van de partijen zoals geformuleerd voor de vrederechter en zoals gesteld in hoger beroep, en vatte de bestreden beslissing van de vrederechter samen.

Het volstaat dan ook om met betrekking tot deze punten te verwijzen naar dit tussenvonnissen.

1.2. Op de terechtzitting van 5 november 2010 hoorde de rechtbank Mevrouw Inge V., de eerste geïntimeerde, en de heer Antoine B., afgevaardigd bestuurder van de appellante.

Zowel de geïntimeerden als de appellante legden hierna nog een syntheseconclusie neer, respectievelijk op 27 december 2010 en op 9 februari 2011. De zaak werd vervolgens opnieuw in beraad genomen op de terechtzitting van 18 maart 2011.

II. BEOORDELING

II 1. Algemeen

2.1. De volgende punten staan ter discussie tussen de partijen:

- de wijze van beëindiging van de huurovereenkomst;
- de gevorderde verbrekingsvergoeding en wederverhuringsvergoeding;
- de beweerdde huurschade;
- de door de appellante aangerekende administratieve kost van 20,00 euro;
- de vrijgave van de huurwaarborg.

De appellante dringt, anders dan in eerste aanleg, niet meer aan op een vergoeding voor de door haar gemaakte advocatenkosten en de kosten van de door haar ingeschakelde gerechtsdeurwaarder.

In haar syntheseconclusie neergelegd op 9 februari 2011 vorderde de appellante een provisionele morele schadevergoeding omwille van de onterechte beschuldigingen van racisme. Op de terechtzitting van 18 maart 2011 deed de appellante evenwel uitdrukkelijk afstand van deze vordering.

II.2. De wijze van beëindiging van de huurovereenkomst

2.2 Zoals al aangegeven in het tussenvonniss van 21 mei 2010, dient de rechtbank in eerste instantie te onderzoeken op welke wijze de huurovereenkomst werd beëindigd, vooraleer de door de appellante gevorderde schadevergoedingen te beoordelen.

De vrederechter nam geen eindbeslissing over de wijze van beëindiging. Omdat er volgens de geïntimeerden racistische motieven ten grondslag lagen aan de beëindiging, gebaseerd op de huidskleur van de tweede geïntimeerde, besliste de vrederechter het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding om advies te vragen. Meer bepaald vroeg hij het Centrum om advies uit te brengen *'over de vraag of al dan niet enige vorm van racisme of xenofobie een rol heeft gespeeld in dit dossier'*.

De appellante meent dat de vrederechter hierdoor 'extra petita' oordeelde. Geen van de partijen vroeg immers de verwijzing van de zaak naar het Centrum. Zij meent dat de vrederechter dan ook het in artikel 1138,2° lid Ger. W. vervatte beschikkingsbeginsel miskende. Verder miskende de vrederechter artikel 11 Ger. W., door zijn bevoegdheid om over de gegrondheid van de vordering van de appellante uitspraak te doen, over te dragen aan het Centrum, aldus de appellante. Bovendien liet de vrederechter na om de debatten te heropenen en de partijen te horen, vooraleer het Centrum in te schakelen.

Met het door het Centrum op 1 oktober 2009 uitgebrachte advies kan volgens de appellante dan ook geen rekening worden gehouden. In elk geval berust de bewijslast van de beweerde racistische motieven bij de geïntimeerden. Zelfs zo het aan de appellante zou zijn om aan te tonen dat er geen racistische motieven hebben gespeeld, dan nog staat het vast dat er sprake was van overbezetting van het onroerend goed, wat een voldoende en geoorloofde reden is om de huurovereenkomst in het nadeel van de geïntimeerden te ontbinden.

Vooraleer ten gronde te dagvaarden, riep de appellante de geïntimeerden op in verzoening omwille van de overbezetting van het appartement en met het doel om voor dit probleem een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden. Toen bleek dat een dergelijke oplossing niet mogelijk was, legde de appellante er zich naar eigen zeggen bij neer dat de geïntimeerden tot het einde van de contractueel voorziene huurtermijn in het appartement zouden blijven wonen. Het is volgens haar bijgevolg volledig op eigen initiatief dat de geïntimeerden beslisten om vóórdien, namelijk op 1 januari 2009, het appartement te verlaten.

De geïntimeerden van hun kant stellen dat ze de woning voortijdig hebben verlaten om te voldoen aan de verzuchtingen van de appellante, die beweerde dat het appartement niet geschikt was om te worden bewoond door drie personen. Op 15 december 2008 deden de geïntimeerden nog een voorstel tot minnelijke beëindiging van het contract, maar dit voorstel werd door de appellante niet aanvaard.

2.3. Anders dan de appellante is deze rechtbank van oordeel dat de vrederechter het in artikel 1138, 2° Ger. W. vervatte beschikkingsbeginsel niet heeft geschonden door ambtshalve advies in te winnen bij het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding. Uit het dossier blijkt dat de vrederechter het Centrum als een deskundige heeft beschouwd betreffende problemen van racisme en xenofobie en het deskundig advies van dit Centrum heeft willen inwinnen vooraleer ten gronde over de beëindiging van de huurovereenkomst te oordelen. Wellicht heeft de vrederechter zich hierbij laten leiden door de opdracht en bevoegdheden van het Centrum, zoals omschreven in de Wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (B.S. 19 februari 1993, gewijzigd door o.a. de wet van 10 mei 2007, B.S. 30 mei 2007). Artikel 3 van deze wet voorziet dat het Centrum bevoegd is:

`(..)

4° om binnen de perken van zijn opdracht bepaald bij artikel 2 hulp te verlenen aan een ieder die om raad vraagt in verband met de omvang van zijn rechten en verplichtingen. Die hulp bestaat in het verstrekken van inlichtingen en raadgevingen aan de betrokkene over de middelen die hij kan aanwenden om zijn rechten te doen gelden.

(..«)

7° om, in het kader van zijn opdracht, alle nodige informatie en documentatie aan te leggen en te verstrekken:

8° om elke andere opdracht, toevertrouwd door onverschillig welke overheid, te vervullen.'

Ook al vordert geen van de partijen de aanstelling van een deskundige, dit belet niet dat de rechter daartoe ambtshalve kan overgaan. Vermits het deskundigenonderzoek een bewijsprocedure is, kan het worden bevolen op vordering van de partijen, ofwel ambtshalve. Zo de rechter vaststelt dat de voorliggende bewijsmiddelen ontoereikend zijn en dat hij meer gegevens nodig heeft, kan hij ambtshalve een deskundige aanstellen (L. Naudts en T. Lyssens, *Gerechtelijk deskundig onderzoek. Procedure*, in X., *Bestendig Handboek Deskundigenonderzoek*, 2008, 84).

Evenmin heeft de vrederechter zijn bevoegdheid om te oordelen over de gegrondheid van de vordering van de appellante, overgedragen aan het Centrum. Wat hij aan het Centrum vroeg, namelijk of er in dit dossier al of niet sprake is van racisme, betreft immers een feitelijke appreciatie en houdt geen juridische beoordeling in. De vrederechter vroeg noch expliciet, noch impliciet aan het Centrum om te beoordelen of de vordering van de appellante al of niet gegrond is. Het was zijn bedoeling om aan de hand van de feitelijke appreciatie door het Centrum vervolgens zelf de nodige juridische consequenties te verbinden, en meer bepaald te beslissen of de appellante al dan niet gerechtigd is op een wederverhuringsvergoeding.

Het bovenstaande belet evenwel niet dat deze rechtbank van oordeel is dat de vrederechter ten onrechte advies inwon bij het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding. Immers, enkel fysieke personen kunnen worden aangesteld als deskundige, maar geen firma's, rechtspersonen of verenigingen van deskundigen (L. Naudts en T. Lyssens, o.c., 92). Welnu, het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding is een onafhankelijke openbare instelling, die blijkens artikel 1 van de hoger al aangehaalde Oprichtingswet rechtspersoonlijkheid heeft. De vrederechter kon derhalve geen deskundig advies inwinnen bij het Centrum, noch daargelaten dat de regels van het deskundigenonderzoek, zoals b.v. het voorzien in een installatievergadering, het garanderen van de tegenspraak e.d. en zoals voorgeschreven door de Wet van 15 mei 2007 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek betreffende het deskundigenonderzoek (B.S. 22 augustus 2007), niet werden gerespecteerd.

Verder is de door de vrederechter gestelde vraag weinig zinvol, nu het Centrum over niet meer gegevens beschikte dan de vrederechter zelf om te beoordelen of er al dan niet een vorm van racisme of xenofobie een rol heeft gespeeld in dit dossier. Dit geldt des te meer nu het Centrum de gestelde vraag beantwoordde aan de hand van het dossier, terwijl de vrederechter daarentegen de partijen heeft ontmoet bij de behandeling van de zaak op de terechtzitting en bij de poging tot verzoening, voorafgaand aan de procedure ten gronde. Het Centrum beperkte zich in zijn advies dan ook tot het verschaffen van toelichting omtrent de toepasselijke regelgeving, derwijze dat de vrederechter vervolgens zelf kon beoordelen of er al dan niet sprake was van een verboden vorm van racisme of xenofobie en desgevallend, de gevolgen hiervan in verband met de beëindiging van de huurovereenkomst.

Met het door het Centrum op 1 oktober 2009 op de griffie van het vrederecht neergelegde advies kan dan ook op geen enkele wijze rekening worden gehouden, zodat het hoger beroep van de appellante daaromtrent gegrond is.

2.4. Wat de concrete wijze van beëindiging betreft, staat het volgens de rechtbank vast dat de huurovereenkomst niet in onderling akkoord werd beëindigd. De appellante riep de geïntimeerden op in verzoening, waarbij op de oproepingsbrief d.d. 5 juni 2008 staat vermeld dat de oproeping een minnelijke regeling beoogde over het niet betalen van de achterstallige provisies, de overbezetting van het gehuurde goed en de beëindiging van de huurovereenkomst (stuk 10 van de geïntimeerden). Er kon echter over geen van deze punten en dus ook niet over de beëindiging van de huurovereenkomst, een minnelijke regeling worden bereikt, partijen bereikten geen akkoord.

Er ligt ook niet de minste briefwisseling voor daterend van na de bijeenkomst bij de vrederechter waartuit een dergelijk akkoord zou kunnen blijken. Op 15 december 2008, een tweetal weken voor ze de huurwoning verlieten, deden de geïntimeerden een schriftelijk voorstel aan de appellante tot beëindiging. Dit voorstel werd door de appellante evenwel niet aanvaard.

Op de terechtzitting van 5 november 2010 verklaarde mevrouw Inge V. in dat verband:

Wij zijn dan opgeroepen door de vrederechter waar onder meer werd gesproken over de beëindiging van de overeenkomst wegens overbezetting, maar dat bleek dan niet mogelijk. De vrederechter heeft ons wel geadviseerd om iets anders te zoeken, maar er werd op geen enkel ogenblik een overeenkomst afgesloten met de verhuurder.'

De zaakvoerder van de appellante verklaarde op zijn beurt:

Tussen de verzoeningszitting en het schrijven van 15 december is er tussen ons inderdaad geen communicatie geweest. Wij hadden ons er bij neergelegd dat de huurovereenkomst niet kon worden beëindigd wegens overbezetting maar wij wilden er ons wel tegen indekken. Wij hebben dan midden december plots het bericht gekregen dat zij het pand zouden verlaten zonder enige opzegtermijn terwijl wij toch op zoek moeten naar een nieuwe huurder.'

Ook uit deze verklaringen blijkt duidelijk dat er van een vergelijk omtrent de beëindiging geen sprake was.

Evenmin werd de overeenkomst door één van de partijen opgezegd.

Door het verlaten van de woning op 1 januari 2009 zonder rechtsgeldige opzegging terwijl de huurovereenkomst pas ten einde liep op 28 februari 2010 en door het niet langer voldoen van hun huurdersverplichtingen, hebben de geïntimeerden de huurovereenkomst bijgevolg eenzijdig verbroken.

Het is daarbij onvoldoende bewezen dat de geïntimeerden hiertoe werden onder druk gezet door de appellante en dat ze als het ware niet anders konden dan de woning voortijdig te verlaten. Het is inderdaad mogelijk dat de appellante er de voorkeur aan gaf om de huurovereenkomst vóór het verstrijken van de contractueel voorziene duur te beëindigen. De verstandhouding tussen de partijen was immers duidelijk verstoord: er bestond discussie over de provisies voor de kosten van het energieverbruik, de geïntimeerden beschuldigden de appellante van racisme, de appellante meende dat er

sprake was van overbezetting. De appellante riep de geïntimeerden trouwens op in verzoening precies omtrent (o.a.) de eventuele beëindiging van de overeenkomst. Het is echter niet bewezen dat de appellante dit op een andere wijze wilde doen dan in onderling akkoord en de geïntimeerden om de hiervoor aangehaalde redenen heeft gedwongen tot verbreking van het contract. Evenmin is bewezen dat de appellante bereid was om afstand te doen van haar recht op een eventuele verbrekingsvergoeding en wederverhuringsvergoeding. Dit wordt bevestigd door het feit dat de appellante een document overmaakte aan de geïntimeerden, gedateerd op 3 januari 2009 naar aanleiding van het verlaten van de huurwoning door de geïntimeerden en opgemaakt door een gerechtsdeurwaarder, waarin wordt gesteld dat de huurster erkent dat de huurovereenkomst eenzijdig door haar zelf wordt beëindigd en de verhuurder zich het recht voorbehoudt om voor de vroegtijdige beëindiging schadevergoeding te vragen (stuk 13 van de geïntimeerden).

Tot slot blijkt uit geen enkel gegeven van het dossier, noch uit de verklaringen van de partijen ter gelegenheid van de persoonlijke verschijning op 5 november 2010, dat er een vorm van racisme een rol zou hebben gespeeld bij de beëindiging van het contract. Zoals de appellante terecht opmerkt ligt de bewijslast daaromtrent bij de geïntimeerden en leveren zij dit bewijs niet. Meer nog, de geïntimeerden concretiseren zelfs niet waarin die beweerd racistische motieven, geconcretiseerd in racistische uitspraken, dan wel zouden hebben bestaan.

II.3. De verbrekingsvergoeding en de wederverhuringsvergoeding

2.5.. Het gevolg van het bovenstaande is dat de appellante terecht aanspraak maakt op een verbrekingsvergoeding. Door de huurovereenkomst voortijdig en eenzijdig te beëindigen, hebben ze de appellante schade berokkend die ze dienen te vergoeden. Met artikel 3 §§ 2 tot en met 5 van de Woninghuurwet heeft dit geen enkel uitstaans: het is niet omdat het geen huurovereenkomst van negen jaar betreft, dat de voortijdige ontbinding geen vergoedbare schade zou kunnen berokkenen aan de appellante/verhuurder.

Waar de appellante in eerste aanleg een verbrekingsvergoeding van slechts twee maanden huur vorderde, vraagt zij in hoger beroep een vergoeding van drie maanden (geïndexeerde) huur of 1.192,80 euro, in toepassing van artikel 9 van de huurovereenkomst. Dat de appellante in eerste aanleg slechts twee maanden huur vorderde, is geen beletsel: het betreft immers een loutere aanpassing van haar oorspronkelijke vordering (art. 808 Ger. W.).

Artikel 9 van de huurovereenkomst luidt als volgt:

(...) in geval van verbreking van deze overeenkomst door de huurder, zal de huurder buiten de normale huurvergoeding ten titel van schadevergoeding, aan de verhuurder een som betalen die gelijk is aan drie maanden huur, en zal de huurder zelf een door de verhuurder aanvaarde nieuwe huurder vinden
(...)

In de mate dat dit beding voorziet in een verbrekingsvergoeding van drie maanden huur bovenop de normale huurvergoeding, is het beding buitensporig en zou het in

principe moeten worden gematigd in toepassing van artikel 1231, 1 ste lid B.W. Nu de appellante haar vordering op eigen initiatief beperkt tot drie maanden huur, kan het gevorderde bedrag van 1.192,80 euro integraal worden toegekend.

Het bestreden vonnis dient op dit punt te worden hervormd.

2.6. Het feit dat de geïntimeerden gehouden zijn tot betaling van een verbrekingsvergoeding, belet niet dat eveneens een wederverhuringsvergoeding kan verschuldigd zijn. De verbrekingsvergoeding enerzijds en de wederverhuringsvergoeding anderzijds dekken immers een verschillende schade. De eerste vergoeding dekt de schade ingevolge de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst. De wederverhuringsvergoeding daarentegen vergoedt de verhuurder voor het verlies aan huurgelden gedurende de periode die nodig is om een nieuwe huurder te zoeken. De appellante verduidelijkt echter niet binnen welke termijn de woning opnieuw werd verhuurd. Nochtans was het perfect mogelijk om daarover de nodige informatie te verstrekken. De geïntimeerden verlieten de woning al op 1 januari 2009, ondertussen zijn er meer dan twee jaar verstreken. Gelet op de ligging ((...) te 9000 Gent), zal de woning ongetwijfeld niet lang hebben leeggestaan. Rekening houdend met het feit dat aan de appellante toch een minimale tijdsperiode zal nodig gehad hebben om het appartement opnieuw verhuur-klaar te maken en om een nieuwe huurder te vinden, maar bij gebrek aan verdere gegevens, dient de door de appellante gevraagde vergoeding dan ook in billijkheid te worden herleid tot slechts één maand huur of 397,60 euro.

Het hoger beroep van de appellante op dit punt is gedeeltelijk gegrond.

II.4. De vordering wegens huurschade

2.7. De appellante meent aanspraak te kunnen maken op een vergoeding wegens huurschade van 830,91 euro. Dat er effectief huurschade was, blijkt volgens haar uit een vergelijking van de intredende plaatsbeschrijving, opgesteld door de partijen zelf, met de uittredende plaatsbeschrijving, opgesteld door de door de appellante aangestelde gerechtsdeurwaarder. Het feit dat de geïntimeerden weigerden om de uittredende plaatsbeschrijving te ondertekenen, neemt volgens de appellante niet weg dat de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder een objectieve bewijswaarde hebben. Bovendien waren de geïntimeerden aanwezig toen de gerechtsdeurwaarder zijn vaststellingen deed en kregen ze dus de kans om eventuele opmerkingen te laten gelden. Volgens de appellante stelde de vrederechter dan ook ten onrechte dat het proces-verbaal van vaststelling van de gerechtsdeurwaarder geen bewijswaarde zou hebben.

Verder stelt de appellante dat het gevraagde bedrag niet overdreven is. Om de herstellingskosten zo beperkt mogelijk te houden, voerde ze de herstellingswerken zoveel mogelijk zelf uit, met materiaal dat ze nog in voorraad had. Ten onrechte meende de vrederechter dat de schade om die reden cijfermatig niet zou vaststaan.

De geïntimeerden van hun kant betwisten de bewijswaarde van het door de gerechtsdeurwaarder opgemaakte proces-verbaal, omdat de gerechtsdeurwaarder enkel aanwezig was op vraag van de appellante en 'vaststellingen deed volgens de wensen van de appellante. Aan de opmerkingen van de geïntimeerden werd

daarentegen voorbijgegaan. Volgens de geïntimeerden had de appellante maar de aanstelling van een deskundige door de rechtbank moeten vorderen. In ondergeschikte orde argumenteren de geïntimeerden dat hoogstens een bedrag van 331,75 euro verschuldigd kan zijn.

2.8. Anders dan de geïntimeerden en de eerste rechter, oordeelt deze rechtbank dat met de vaststellingen van de door de appellante onder de arm genomen gerechtsdeurwaarder wel degelijk rekening kan worden gehouden. De geïntimeerden waren immers aanwezig toen de gerechtsdeurwaarder zijn vaststellingen deed. Uit niets blijkt dat wat hij optekende in zijn proces-verbaal hem zou zijn 'ingefluisterd' door de appellante. Gezien het de taak is van een gerechtsdeurwaarder om vaststellingen te doen van zuiver materiële feiten (artikel 516 Ger. W.), mag er van uit gegaan worden dat hij zijn taak vervult met inachtnaam van een zekere objectiviteit. Zo de opmerkingen die de appellante had over de staat van het appartement niet met de werkelijkheid overeenstemden, zou de gerechtsdeurwaarder dit dan ook hebben vermeld in zijn proces-verbaal. Uit niets blijkt dat de geïntimeerden de gelegenheid niet kregen om zelf opmerkingen te formuleren. Zo ze niet akkoord waren met de inhoud van het proces-verbaal, konden de geïntimeerden dit nog steeds melden per brief, na ontvangst van een kopij van het proces-verbaal. Dergelijke briefwisseling ligt evenwel niet voor. Verder erkennen de geïntimeerden dat ze wel degelijk schade hebben aangericht, zij het in zeer beperkte mate. Bij de persoonlijke verschijning van partijen gaf mevrouw V. immers toe dat ze de lamellen deur tussen de living en slaapkamer stukmaakten. Tot slot legt de appellante facturen voor van herstellmateriaal, allen daterend van januari 2009, voor een totaalbedrag van 331,75 euro.

Rekening houdend met de voorgaande elementen, kan aan de appellante een vergoeding wegens huurschade worden toegekend in billijkheid begroot op 400,00 euro. Het hoger beroep van de appellante op dit punt is gedeeltelijk gegrond.

II.5. De administratieve kost van 20,00 euro

2.9. Door de contractueel bedongen administratieve schadevergoeding van 20,00 euro niet toe te kennen, verschuldigd nu de geïntimeerden nalieten om tijdig de provisies voor kosten en energieverbruik te betalen, miskent de vrederechter artikel 1134 B.W., aldus de appellante. Het loutere feit dat deze schadevergoeding niet wederzijds bedongen is, impliceert geen strijdigheid met de openbare orde of schending van artikel 6 B.W.

De geïntimeerden stellen daartegenover dat artikel 1134 B.W. ondergeschikt is aan artikel 6 B.W. Bovendien bewijst de appellante niet dat zij de verschuldigde provisies voor energieverbruik laattijdig zou hebben betaald, zodat de contractuele schadevergoeding hoe dan ook niet verschuldigd is.

2.10. Samen met de geïntimeerden is ook deze rechtbank van oordeel dat de contractuele schadevergoeding hoe dan ook niet verschuldigd is, nu hen geen laattijdige betaling kan worden verweten. De geïntimeerden betaalden immers wel degelijk steeds tijdig de maandelijkse huur en de provisie. Het is pas naar aanleiding van de jaarlijkse afrekening voor de energiekosten dat er discussie tussen de partijen

ontstond. De geïntimeerden weigerden niet om deze afrekening te voldoen, ze wensten enkel eerst inzage te bekomen in de facturen en stavingsstukken van deze afrekening (zie de briefwisseling daaromtrent, stukken 7, 8 en 9 van de geïntimeerden). De afrekening die de appellante hen bezorgde was immers niet meer dan een handgeschreven document, opgesteld door de appellante zelf. Uiteindelijk werd alles betaald, en bleek bij de beëindiging van de overeenkomst dat er zelfs een saldo in het voordeel van de geïntimeerden was van 79,21 euro.

Op dit punt is het hoger beroep van de appellante ongegrond.

II.6. De vrijgave van de huurwaarborg

2.11 De appellante vordert de vrijgave van de huurwaarborg in haar voordeel, met aanrekening van de door de geïntimeerden verschuldigde bedragen.

De geïntimeerden vragen op hun beurt dat de huurwaarborg in hun voordeel zou worden vrijgegeven.

2.12 Nu blijkt dat de geïntimeerden een verbrekingsvergoeding, een wederverhuringsvergoeding en een vergoeding wegens huurschade verschuldigd zijn aan de appellante, past het om de huurwaarborg vrij te geven in het voordeel van de appellante, met aanrekening van de door de geïntimeerden verschuldigde bedragen.

II.7. Recapitulatie

2.13. Samengevat komen aan de appellante de volgende vergoedingen toe:

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| - | verbrekingsvergoeding: | 1.192,80 euro |
| - | wederverhuringsvergoeding: | 397,60 euro |
| - | vergoeding huurschade: | 400,00 euro |

Totaal: 1.990,40 euro

Te verminderen met tegoed energieverbruik: 79,21 euro

Algemeen totaal: 1.911,19 euro

II. 8. De gerechtskosten

2.14. De gerechtskosten omvatten onder meer de rechtsplegingsvergoeding, zoals bepaald in artikel 1022 Ger.W. (artikel 1018,6° Ger.W.). De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en de erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij (artikel 1022, lid 1 Ger.W.).

Artikel 1, lid 2, van het KB van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Ger. W. en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat, bepaalt dat de bedragen vastgesteld worden per aanleg.

Gezien de appellante dient te worden beschouwd als de grotendeels in het gelijkgestelde partij, komt enkel aan haar een rechtsplegingsvergoeding toe, zowel voor de procedure in eerste aanleg als voor de procedure in hoger beroep.

De vordering van de appellante is hoofdzakelijk een in geld waardeerbare vordering waarvoor het geïndexeerde basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding gelijk is aan 715,00 euro (zie art. 2 K.B. 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek, B.S. 9 november 2007, p. 56834).

De rechtbank richt zich naar dit basisbedrag en ziet geen reden om ervan af te wijken.

Aangezien de appellante echter gedeeltelijk in het ongelijk werd gesteld en haar vordering niet volledig werd toegekend, behoort het de gerechtskosten om te slaan zoals hierna bepaald. De appellante dient 1/3 van deze kosten te dragen, de geïntimeerde dient 2/3 van deze kosten te dragen.

**OP DIE GRONDEN,
DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,**

Met inachtneming van de artikelen 2, 24, 34 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Alle strijdige en meeromvattende conclusies verwerpende als ongegrond, niet ter zake dienend en/of overbodig;

Verklaart het hoger beroep van de N.V. S. grotendeels gegrond;

Hervormt derhalve het bestreden vonnis, en opnieuw wijzende:

Veroordeelt mevrouw Inge V. en de heer Smart Z. tot het betalen van de som van 1.513,59 euro (1.192,80 euro + 400,00 euro — 79,21 euro) aan de N.V. S., te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet te rekenen vanaf 5 maart 2009, en met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 25 maart 2009, tot de datum van de volledige betaling.

Veroordeelt mevrouw Inge V. en de heer Smart Z. tot het betalen van de som van 397,60 euro aan de N.V. S., te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 9 februari 2010, tot de datum van de volledige betaling.

Beveelt de vrijgave van de huurwaarborg, zowel in hoofdsom als in (gekapitaliseerde) interesten, gestort op de spaarrekening bij de N.V. A. B. op naam van mevrouw Inge V. en de N.V. S. met nummer (...), in het voordeel van de N.V. S..

Zegt voor recht dat de bedragen waartoe mevrouw Inge V. en de heer Smart Z. worden veroordeeld, moeten worden verrekend met deze huurwaarborg.

Veroordeelt mevrouw Inge V. en de heer Smart Z. tot 2/3 en de NV S. tot 1/3 van de kosten van de beide aanleggen en begroot die kosten als volgt:

- aan de zijde van de N.V. S.
 - * kosten dagvaarding: 192,69 euro
 - * rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 650,00 euro
 - * rolrecht beroep: 82,00 euro
 - * rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 715,00 euro
- aan de zijde van mevrouw Inge V. en de heer Smart Z.: 0,00 euro

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de negende burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent op vijftien april tweeduizend en elf, alwaar aanwezig waren:

A. Vermeir, rechter, voorzitter van deze kamer,

K. Jansegers rechter,

M. Bulstraen, gerechtelijk stagiair, overeenkomstig art. 259 octies§6 laatste lid, Gerechtelijk Wetboek, zoals aangevuld bij art. 11 van de wet van 22 december 2003 (B.S. 31 december 2003) gemachtigd om een rechter te vervangen gedurende de verlenging van haar stage;

L. De Wispelaere, griffier.

L. De Wispelaere

M. Bulstraen

K. Jansegers

A. Vermeir