



1037

Repertoriumnummer [REDACTED]
Kamer [REDACTED] burgerlijke kamer
Datum van uitspraak [REDACTED]
Ro Innummer [REDACTED]

Uitgifte

Uitgereikt aan

Uitgereikt aan

Uitgereikt aan

op
€

op
€

op
€

Verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019

Aan te bieden voor
registratie

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

Vonnis (EVT)

Aangeboden op
Niet te registreren

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

█ - In de zaak van:

█
█
█
APPELLANT
█
█

█
█
GEÏNTEERDE
█
█

Vonnist de rechtbank als volgt.

I. DE RECHTSPLEGING

1.1. De partijen werden gehoord in hun middelen en conclusies op de openbare terechtzitting van vrijdag 12 februari 2021, waarna de debatten werden gesloten, de zaak in beraad werd genomen en voor uitspraak werd gesteld op heden.

1.2. Het dossier van de rechtspleging en de overtuigingsstukken werden ingezien, in het bijzonder het eensluidend verklaard afschrift van het op tegenspraak door de vrederechter van het kanton █ op 21 januari 2020 gewezen vonnis in een procedure gekend onder het rolnummer █

1.3. Het bestreden vonnis werd volgens de verklaringen van de partijen niet betekend. Het hoger beroep werd door de appellant tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 15 april 2020.

II. DE RELEVANTE FEITELIJKE GEGEVENS

2. Samengevat wordt het volgende als juridisch relevant beschouwd om het geschil te beoordelen.

De appellant is eigenaar van een handelspand █
█

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

De appellant sloot met de geïntimeerde met betrekking tot dit pand een handelshuurovereenkomst af op 18 september 2000. De huur nam een aanvang op 1 oktober 2000 om te eindigen 9 jaar later, op 30 september 2009.

De overeenkomst werd geregistreerd te [REDACTED] op 10 oktober 2000.

Bij overeenkomst van 15 april 2008 werd deze handelshuurovereenkomst hernieuwd voor een periode van 9 jaar, met ingang van 1 oktober 2009, om te eindigen op 31 december 2018.

De maandelijks huurprijs bedroeg op het ogenblik van de dagvaarding in oktober 2017 1.403,68 euro.

Bij aangetekende brief van 28 juni 2017 verzocht de geïntimeerde volgens art. 14 Handelshuurwet om de hernieuwing van de huur en dit aan de geldende huurvoorwaarden, behalve voor wat betreft de huurprijs die vanaf 1 oktober 2018 1.500,00 euro per maand zou bedragen. Dit bedrag zou de eerste maal geïndexeerd worden op 1 oktober 2019 met de toepasselijke basisindex van september 2018.

Bij aangetekende brief van 27 september 2017 antwoordde de appellant:

"Bij dezer, kan ik bovenvermelde huurhervormingsaanvraag niet aanvaarden en dit omwille van nieuwe omstandigheden en dit in de zin van art. 6 eerste lid van de Handelshuurwet en onafhankelijk van mijn wil. Enkele nieuwe objectieve omstandigheden die de huurwaarde van bovenvermeld handelspand duurzaam beïnvloeden, doch niet voorhanden waren bij het bepalen van de huurprijs en zich sedertdien hebben voorgedaan, zodat er geen rekening mee kon worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs zijn:

De stijging van de huurwaarden van vergelijkbare handelspanden in de omgeving bedraagt tussen 1 oktober 2000 en 1 oktober 2017 minstens 80%

De stijging van de waarde van bovenvermeld onroerend goed in het Centrum van [REDACTED]

Nieuwe toegangswegen naar het Centrum van [REDACTED] in de periode 1 oktober 2000 en 1 oktober 2017

Oprichting van nieuwe wooneenheden in het Centrum en nabije omgeving van [REDACTED] in de periode van 1 oktober 2000 en 1 oktober 2017

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

Bovendien ben ik in het bezit van een Schattingsverslag voor bovenvermeld handelspand, opgemaakt door een erkende objectieve schatter-expert, beëdigd door de Rechtbank van 1ste Aanleg.

Bijgevolg graag uw akkoord binnen de wettelijke gestelde termijn met een maandelijkse huurprijs van 2.500,00 € vanaf 1 oktober 2018 en verder ongewijzigde huurvoorwaarden."

De geïntimeerde was van oordeel dat er geen enkele reden was om de huurprijs te verhogen gelet op de toenmalige economische omstandigheden. Er werd geen overeenstemming bereikt tussen de partijen zodat de geïntimeerde overging tot dagvaarding van de appelland volgens art. 18 Handelshuurwet.

111. DE OORSPRONKELIJKE VORDERINGEN

3.1. De oorspronkelijke vordering van de huidige **geïntimeerde** werd ingesteld bij dagvaarding betekend op 24 oktober 2017 en had als voorwerp:

te zeggen voor recht dat de tussen de partijen bestaande handelshuurovereenkomst betreffende het handelspand gelegen ■■■■■ onder de thans geldende voorwaarden wordt hernieuwd voor een periode van negen jaar met ingang van 1 oktober 2018 tot 30 september 2027;
de appelland te veroordelen tot het betalen van de gedingkosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding volgens art. 1022 Ger.W.;
het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het recht tot kantonnement.

3.2. Ter zitting van 7 november 2017 verzochten beide partijen om de aanstelling van een deskundige om deskundig advies te geven over de huurwaarde van het betrokken handelspand. Bij tussenvonnis van **5 december 2017** verklaarde de vrederechter de vordering van de geïntimeerde ontvankelijk en vooraleer verder uitspraak te doen, onder voorbehoud van alle rechten van de partijen, stelde hij deskundige ■■■■■ aan met als opdracht: zich ter plaatse te begeven van het handelspand en het te beschrijven, na te gaan welke de huurwaarde is van het pand aan de hand van vergelijkingspunten, zo onder meer met de gebruikelijke huurprijzen in de buurt, de agglomeratie of de streek zoals die gewoonlijk gevraagd worden voor vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten ervan of vergelijkbare lokalen, in voorkomend geval de bijzondere aard van de in het goed gedreven handel, maar zonder rekening te houden met het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming dat uitsluitend aan de huurder toe te schrijven is en alle nuttige vragen van de partijen of hun raadslieden beantwoorden. Het voorschot van 750,00

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDEN BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

incl. BTW diende betaald te worden door de geïntimeerde en kon volledig vrijgegeven worden aan de deskundige.

3.3. Deskundige ██████ legde zijn definitief verslag neer ter griffie van het vreedegerecht ██████ op 5 november 2018.

3.4. In haar syntheseconclusie na deskundigenonderzoek neergelegd ter griffie op 2 oktober 2019 verzocht de geïntimeerde:

te zeggen voor recht dat de tussen de partijen bestaande handelshuurovereenkomst betreffende het handelspand gelegen te ██████, onder de thans geldende voorwaarden wordt hernieuwd meer bepaald aan een huurprijs van **1.500,00 euro per maand** voor een periode van negen jaar met ingang van 1 oktober 2018 tot 30 september 2027;
de appellante te veroordelen tot het betalen van de gedingkosten, waaronder de dagvaardingskosten van 350,11 euro, de expertisekosten van 2.613,60 euro en de rechtsplegingsvergoeding;
het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

3.5. In zijn syntheseconclusie na deskundigenonderzoek neergelegd ter griffie op 15 oktober 2019 betwistte de appellant de vordering integraal en vroeg om deze ongegrond te verklaren voor zover de hernieuwing wordt gevraagd onder de thans geldende voorwaarden. De appellant stelde een tegenvordering waarbij hij verzocht deze als volgt ontvankelijk en gegrond te verklaren:

te zeggen voor recht dat de huurovereenkomst maar kan/kon worden hernieuwd (vanaf 1 oktober 2018) mits aanpassing van de huurprijs naar een bedrag van 28.243,36 euro/jaar of **2.353,61 euro/maand**, ondergeschikt mits aanpassing van de huurprijs naar 2.100,00 euro of nog ondergeschikt naar 1.903,00 euro per maand;
voor zoveel als nodig de geïntimeerde te veroordelen om de intussen, sinds 1 oktober 2018, vervallen achterstallen aan huur aan de appellant te betalen;
te zeggen voor recht dat de voorwaarden van de huur voor het overige dezelfde kunnen blijven;
de geïntimeerde te veroordelen tot het betalen van de gedingkosten, met inbegrip van de expertisekosten, die aan de zijde van de appellant begroot werden op een rechtsplegingsvergoeding van 1.420,00 euro.

IV. DE BESTREDEN BESLISSING

4.1. De eerste rechter heeft in zijn op 21 januari 2020 gewezen vonnis de tegenvordering van de appellant ontvankelijk verklaard en zowel de hoofdvordering

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

van de geïntimeerde als de tegenvordering van de appellandt gegrond verklaard als volgt.

De vrederechter zegde voor recht dat de handelshuurovereenkomst betreffende het handelspand gelegen [REDACTED], wordt hernieuwd voor een periode van negen jaar met ingang van 1 oktober 2018 tot 30 september 2027 aan een huurprijs van *1.950,00 euro per maand* en voor het overige aan de geldende voorwaarden.

De geïntimeerde werd veroordeeld tot het betalen aan de appellandt van de ingevolge de gewijzigde huurprijs sinds 1 oktober 2018 vervallen achterstallen aan huur.

Elke partij werd verwezen in de helft van de gedingkosten, aan de zijde van de geïntimeerde begroot op 350,11 euro dagvaardingskosten en 2.613,60 euro expertisekosten. De rechtsplegingsvergoedingen werden gecompenseerd.

4.2. De eerste rechter kwam tot deze beslissing voornamelijk op grond van de volgende - door de rechtbank samengevatte - overwegingen.

- De deskundige kwam in zijn voorverslag tot een maandelijkse huurwaarde van 2.100,00 euro na vier vergelijkingspunten in aanmerking te hebben genomen alsook met een oppervlakte van het pand van 310 m² rekening te hebben gehouden. Deze punten van vergelijking zijn allen handelszaken aan de [REDACTED]. Beide partijen hadden opmerkingen op het verslag. Volgens de *geïntimeerde* kwam de deskundige tot een oppervlakte van 280,05 m² (zijnde de netto oppervlakte binnen de muren) waarbij de ter beschikking gestelde kadastrale oppervlakten de bruto oppervlakten zijn, zijnde met muren inbegrepen. Bovendien meende de geïntimeerde dat een andere eenheidsprijs per m² moet aangenomen worden voor de personeelsruimte. Globaal meende zij dat de eenheidsprijs op basis van de vergelijkingspunten op 63,00 euro diende te worden gebracht, in tegenstelling tot de door de deskundige vooropgestelde 81,29 euro. Zij meende ook dat rekening moet worden gehouden met de dalende rentabiliteit van de retail in het algemeen. De *appellandt* stelde dat de opgegeven oppervlakten van de vergelijkingspunten niet met de werkelijkheid overeenstemmen. Hij verwees naar een schattingsverslag van [REDACTED] van 20 maart 2017 die tot een huurwaarde van 2.353,61 euro per maand kwam.
- De vrederechter oordeelde dat de gecorrigeerde oppervlakte van 280,05 m² inderdaad bleek te kloppen met de werkelijkheid. Het plan spreekt over de volgende oppervlakten: personeelsruimte 25,55 m², winkelruimte 246,17 m² en inkom 6,98 m², hetzij dus in totaal 280,05 m² en niet 310 m² zoals opgenomen in het voorverslag van de deskundige. Het is evident dat bij de beoordeling van de huurprijs deze volledige oppervlakte in rekening moet worden gebracht.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

Zowel personeelsruimte als inkom maken deel uit en staan ten dienste van de winkel as such. De appellant weerlegde de door de deskundige gehanteerde oppervlaktematen niet. Het verwijzen naar één advertentie waarin sprake is van een geringere oppervlakte kan niet volstaan. De door de deskundige vergaarde gegevens, inclusief de oppervlaktematen, zijn hem verstrekt door het kadaster en de deskundige stelde dat er zich terzake slechts kleine oppervlakteverschillen kunnen voordoen.

- Volgens de vrederechter hield het door de appellant voorgelegde schattingsverslag van [REDACTED] wel degelijk een schatting van het *volledige gebouw in, inclusief het bovengelegen woongedeelte* (handelspand met woonst, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping). Zo maakt het ook gedetailleerd melding van de inrichting van alle verdiepingen, het terras, drie slaapkamers, twee badkamers en zelfs de aanwezigheid van een luxueuze keuken met alle toestellen. Er kon volgens de vrederechter niet aan getwijfeld worden dat deze schatter op grond van alle onderdelen van het gebouw tot een geschatte huurwaarde van 28.243,36 euro per jaar is gekomen. Dit verslag liet geen interpretatie toe. Redelijkerwijze kon het deel voor private bewoning begroot worden op 600,00 à 650,00 euro waardoor de huurwaarde van de winkelruimte beperkt was tot ongeveer 1.750,00 euro.
- Omtrent de afnemende rentabiliteit van winkels in de retail oordeelde de vrederechter dat dit geen argument is dat in de huurprijsbepaling mag meespelen. Art. 19 Handelshuurwet is hier duidelijk in: het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven speelt niet mee.
- Op basis van al deze vaststellingen besloot de vrederechter: de vier vergelijkingspunten leveren een gemiddelde prijs van 88,69 euro/m² wat vertaald naar de oppervlakte van de betrokken winkel neerkwam op een huurwaarde van 2.069,80 euro (280,05 m² x 88,69 euro/m² Tevens rekening houdend met de eigen schatting in opdracht van de appellant, bepaalde de vrederechter de huurwaarde billijkheidshalve op 1.950,00 euro, hetzij 23.400,00 euro per jaar.
- Aangezien de beide partijen in het gelijk/ongelijk waren gesteld, verwees de vrederechter elke partij voor de helft in de kosten, aan de zijde van de geïntimeerde begroot op 350,11 euro dagvaardingskosten en 2.613,60 euro expertisecosten. De rechtsplegingsvergoedingen werden gecompenseerd.

V. DE VORDERINGEN IN HOGER BEROEP

5.1. De **appellant** stelt bij een op 15 april 2020 ter griffie van deze rechtbank neergelegd verzoekschrift hoger beroep in tegen voormeld vonnis van 21 januari 2020 en in zijn syntheseconclusie neergelegd ter griffie op 13 november 2020, vordert hij in deze tweede aanleg het bestreden vonnis teniet te doen en opnieuw wijzende zijn oorspronkelijke tegenvordering ontvankelijk en integraal gegrond te verklaren als volgt:

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

te zeggen voor recht dat de huurovereenkomst wordt hernieuwd vanaf 1 oktober 2018 mits aanpassing van de huurprijs naar een bedrag van 28.243,36 euro/jaar of **2.353,61 euro/maand**, ondergeschikt mits aanpassing van de huurprijs naar 2.100,00 euro per maand (bedrag conform de overeenkomst telkens aanpasbaar aan het indexcijfer der consumptieprijzen);

De appelllant verzoekt verder akte te verlenen van de uitbreiding van zijn vordering en dienvolgens de geïntimeerde tevens te veroordelen tot het betalen van 2.353,61 euro, 2.100,00 euro, telkens meer de index, minstens 1.968,00 euro, achterstallige huur, meer de conventionele verwijlntrest van 12% per jaar vanaf 6 juli 2020 (aangetekende ingebrekestelling) en meer de gerechtelijke intresten op deze sommen, aan de conventionele intrestvoet van 12%.

Voor het overige verzoekt de appelllant het incidenteel beroep van de geïntimeerde af te wijzen als ongegrond.

Tenslotte verzoekt de appelllant om de geïntimeerde te veroordelen tot het betalen van de gedingkosten van beide aanleggen, met inbegrip van de expertisekosten, die aan de zijde van de appelllant begroot werden op een rechtsplegingsvergoeding van 1.420,00 euro per aanleg en de bijdrage voor het fonds voor juridische tweedelijnsbijstand (door de appelllant verkeerdelijk aangeduid als rolrecht) van 20,00 euro.

5.2. De geïntimeerde vraagt in haar syntheseconclusie (ter griffie neergelegd op 30 december 2020) dat het hoger beroep van de appelllant integraal als ongegrond zou worden afgewezen.

Op incidenteel beroep verzoekt de geïntimeerde haar oorspronkelijke vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren als volgt:

te zeggen voor recht dat de tussen de partijen bestaande handelshuurovereenkomst onder de thans geldende voorwaarden wordt hernieuwd aan een huurprijs van **1.500,00 euro per maand** voor een periode van negen jaar met ingang van 1 oktober 2018 tot 30 september 2027;
in ondergeschikte orde, het bestreden vonnis te bevestigen.

Omtrent de uitbreiding van de vordering van de appelllant tot het bekomen van de betaling van huurachterstallen: deze vordering als ongegrond af te wijzen en de huur voor de maanden april en mei 2020 voor 50% kwijt te schelden, minstens de veroordeling tot de intresten af te wijzen.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

Omtrent de gerechtskosten verzoekt de geïntimeerde om de appellant te veroordelen tot het betalen van deze kosten, aan haar zijde begroot op 350,11 euro dagvaardingskosten, 2.613,60 euro expertisecosten en de rechtsplegingsvergoedingen van beide aanleggen (ter zitting van 12 februari 2021 begroot op telkens 1.440,00 euro). In ondergeschikte orde verzoekt de geïntimeerde om het bestreden vonnis te bevestigen.

Ten slotte verzoekt de geïntimeerde om de voorlopige uitvoerbaarheid van het te vellen vonnis.

VI. BEOORDELING

A. Met betrekking tot de procedure

6.1. De partijen hebben geconcludeerd. Volgens art. 748bis Ger.W. nemen de laatste conclusies van een partij de vorm aan van een syntheseconclusie. Voor de toepassing van artikel 780, eerste lid, 3° Ger.W. vervangen de syntheseconclusies alle vorige conclusies en in voorkomend geval de gedinginleidende akte van de partij die de syntheseconclusie neerlegt.

B. De toelaatbaarheid van het hoger beroep en de ontvankelijkheid van de in hoger beroep aeformuleerde vorderingen

6.2. Geen van de partijen werpt een grond van niet-toelaatbaarheid van de hogere beroepen (principaal en incidenteel) of van niet-ontvankelijkheid van enige vordering in hoger beroep op, terwijl anderzijds de rechtbank ook ambtshalve daartoe geen redenen vaststelt.

Het hoger beroep van de appellant, het incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde en alle in hoger beroep hangende vorderingen zijn derhalve toelaatbaar en ontvankelijk.

C. Beoordeling ten gronde

6.3. De vordering tot handelshuurhernieuwing, de bepaling van de huurprijs (op hoofd- en incidenteel beroep/op hoofd- en tegenvordering)

6.3.1. De samengevatte standpunten van de partijen

De appellant haalt - samengevat - drie redenen aan om de beslissing van de vrederechter te hervormen en de huurprijs te verhogen naar 2.353,61euro/maand. **Vooreerst** miskent de eerste rechter de grafische kadastrale oppervlakte van het pand van 310 m². De vaststellingen en opmerkingen opgenomen in het deskundig verslag legt de vrederechter naast zich neer en hij bepaalt naar goeddunken een

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

huurprijs. Zo ging de vrederechter uit van een netto-oppervlakte van 280,05 m² en besteedde hij geen aandacht aan de repliek van de deskundige waarin wordt uiteengezet waarom wél degelijk dient te worden uitgegaan van een oppervlakte van 310 m². De deskundige ging terecht uit van de grafische kadastrale oppervlakte (bruto-oppervlakte)rekening houdend met de muren die inbegrepen zijn in de totale oppervlakte. De huurprijs wordt door dit geheel bepaald en is niet de loutere som van de individuele beschikbare ruimte per kamer. Dit is noodzakelijk omdat de oppervlaktes van de vergelijkingspunten die als referentie dienen, ook bepaald zijn op basis van de grafische kadastrale oppervlakte. De deskundige ging terecht uit van een oppervlakte van 310 m² zodat de huurprijs op een correcte wijze kon vergeleken worden met de vergelijkingspunten Door dit niet te volgen, miskende de vrederechter de berekeningsmethode gehanteerd door de deskundige. Hierdoor kon de huurprijs niet meer nuttig vergeleken worden met die van de omliggende handelspanden op de Hundelgemsesteenweg. Bovendien bepaalt de huurder een huurprijs voor het volledige handelspand en niet zozeer een huurprijs "per nuttige"

Ook bij de vergelijkingspunten gaat het om de totale oppervlakte en niet de nuttige oppervlakte en om de bruto-oppervlakte dus met inbegrip van de muren. Het is van belang dat ook bij het te schatten pand met diezelfde gegevens rekening wordt gehouden. **Ten tweede** is de objectieve huurprijs 2.353,61 euro per maand zoals volgt uit het verslag van *eigen deskundige* [REDACTED] van 20 maart 2017. Zowel de vrederechter als gerechtsdeskundige [REDACTED] menen onterecht dat dit verslag uitgaat van een schatting van het gehele gebouw, inclusief het bovengelegen woongedeelte. Uit de begeleidende mail van deskundige [REDACTED] blijkt uitdrukkelijk dat de vermelde huurwaarde uitsluitend betrekking heeft op het handelsgelijkvloers. In dit verslag werd een objectieve huurprijs van 2.353,61 euro bepaald voor dit handelsgedeelte. De door deskundige [REDACTED] bepaalde huurprijs van 1.903,00 euro moet worden aangepast naar de werkelijkheid want hij heeft onterecht een correctie toegepast van 650,00 euro. Er dient dan ook een verhoging te worden toegepast zodat de huurprijs wordt vastgesteld op 2.436,77 euro per maand, respectievelijk 2.353,61 euro per maand. **Ten derde** zijn er geen redenen om een lagere huurprijs toe te kennen dan deze voorgesteld door gerechtsdeskundige [REDACTED] zijnde 2.100,00 euro. Ook het **incidenteel beroep van de geïntimeerde** tot bepaling van de huurprijs op 1.500,00 euro per maand is ongegrond. De geïntimeerde baseert zich hiervoor op een berekende gemiddelde huurprijs van 3 van de 4 vergelijkingspunten en houdt geen rekening met dit vierde punt (Hundelgemsesteenweg nr. 656). Bovendien houdt de geïntimeerde geen rekening met de geïndexeerde huurbedragen van de aangehaalde panden (huurprijzen van 2016 en 2011). Zelfs als er moet uitgegaan worden van een netto-oppervlakte dan nog bedraagt de huurprijs 2.069,43 euro per maand (zie de aanvullende nota van de gerechtsdeskundige). Maar aangezien moet uitgegaan worden van een oppervlakte van 310 m² bedraagt de maandelijkse huurprijs 2.291,16 euro. De geïntimeerde kan zich niet baseren op een verschillende huurprijs per vierkante meter per ruimte. De prijs wordt vastgesteld voor het volledige pand en niet per nuttige m². Zo is ook de personeelsruimte inert

2 7 8

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021**

aan de winkelruimte. Ten slotte speelt evenmin de afnemende rentabiliteit een rol aangezien de huurprijs niet bepaald wordt door de lucrativiteit van de onderneming-huurder.

De geïntimeerde meent dat het principaal hoger beroep ongegrond is. *Vooreerst*, voor wat de grafische oppervlakte betreft, meent de geïntimeerde dat de vrederechter haar terecht gevolgd is dat enkel de effectieve oppervlakte van 280,05 m² geldt. Deze oppervlakte blijkt uit het architectuurplan dat dateert van tijdens de inrichtingswerken en stemt overeen met de werkelijkheid, dit is een objectief bewijs. Het kadaster daarentegen heeft niet tot doel de grenzen vast te leggen, maar heeft tot doel het kadastraal inkomen van een onroerend goed vast te stellen. De kadastrale oppervlakte is een grafisch bepaalde oppervlakte op basis van kadastrale plannen maar dit is vaak niet nauwkeurig. Daarnaast houdt de deskundige rekening met de aanpassing van de juiste oppervlakte en paste hij in zijn aanvullend verslag een correctie toe om tot de netto-oppervlakte van de te vergelijken panden te komen. De deskundige vergelijkt dus geen appels met peren. Verder heeft dit deskundig verslag louter een advieswaarde, is de rechter er niet door gebonden want is hij niet verplicht dit te volgen indien het strijdig is met zijn overtuiging (art. 962 Ger.W.) en kan de rechter dit verslag vrij beoordelen. De vrederechter doet volgens art. 18, tweede lid BW uitspraak naar billijkheid. *Ten tweede* miskent de vrederechter de bewijsstukken neergelegd door de appellante niet. Het verslag van eigen deskundige [REDACTED] heeft wel degelijk betrekking op het volledige gebouw. Nergens in dit verslag wordt een onderscheid gemaakt tussen de handelsruimte en de overige delen. Integendeel het bevat een complete beschrijving van het volledige gebouw. Het advies van een maandelijkse huurprijs van 2.353,61 euro is aldus niet enkel toepasselijk op het gelijkvloers/winkelruimte. Dit verslag is bovendien eenzijdig, is louter opgesteld ten behoeve van de huidige procedure en is alleszins niet tegenstelbaar aan de geïntimeerde. De geïntimeerde besluit dan ook dat er geen redenen zijn om een lagere huurprijs toe te kennen dan deze bepaald in het deskundig verslag. Een stijging van de huurprijs gaat overigens tegen elke trend in: gezien de huidige crisis dalen de prijzen in de retail sector (sowieso door de opkomst van e-commerce) en door de coronacrisis is dat nog versterkt. De geïntimeerde merkt ook op dat zij sedert 2017 bij geen enkele huurhervorming nog een onderhandeling heeft gevoerd die tot een verhoging van de huurprijs heeft geleid (ze heeft een winkelpark van 145 winkels). Er is een algemene neerwaartse druk op de huurprijzen van winkelpanden. Op *incidenteel beroep* verzoekt de geïntimeerde een maandelijkse huurprijs van 1.500,00 euro toe te kennen. Dit is een correcte en marktconforme prijs. Als men de drie door de deskundige aanvaarde referentie panden in rekening brengt, wordt een gemiddelde huurprijs van 63,18 euro per m² bekomen. Rekening houdend met een oppervlakte van 280,05 m² bekomt men een maandelijks bedrag van 1.474,20 euro. Voor het overige is het logisch dat de oppervlakte die geen winkelruimte is minder doorweegt in de berekening (dit is de techniek van de zonering) Meer bepaald dient dit te gebeuren voor de personeelsruimte (25,55 m²).

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

het toilet (1,35 m²) en de inkom (6,98 m²), zodat de effectieve winkelruimte een oppervlakte heeft van 246,14 m². Ten onrechte hebben de deskundige en de vrederechter dit standpunt niet gevolgd. Daarnaast moet bij de beoordeling van de vergelijkingspunten ook rekening gehouden worden met het feit dat verhuurders regelmatig een huurdersincentive toekennen waarbij de huurder bepaalde voordelen krijgt om hem ertoe te brengen de handelshuurovereenkomst te sluiten. Verder is een dalende omzet van de in [REDACTED] gevestigde winkelruimtes zelf vast te stellen. De voorgestelde maandelijkse huurprijs van 1.500,00 euro is heel correct en marktconform. In ondergeschikte orde verzoekt de geïntimeerde om de bevestiging van het bestreden vonnis.

6.3.2. Beoordeling

Het wordt niet betwist dat art. 14 Handelshuurwet werd gerespecteerd en dat de aanvraag door de huurder en de kennisgeving correct gebeurde. Ook de verhuurder heeft de termijnen en voorwaarden gerespecteerd bij het versturen van zijn antwoord. Over de regelmatigheid van het verzoek tot handelshuurhernieuwing en de daaropvolgende procedure kan geen discussie bestaan.

Art.1§. Handelshuurwet bepaalt:

*"Indien uit het in artikel 14 bedoelde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten van de huur, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de huurder zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.
De rechter doet uitspraak naar billijkheid".*

Art. 19 Handelshuurwet bepaalt:

"Indien de onenigheid de door de verhuurder gevraagde huurprijs betreft, houdt de rechter onder meer rekening met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen, en eveneens, in voorkomend geval, met de bijzondere aard van de gedreven handel, en het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuuring van de lokalen. Hij let niet op het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven".

Bij de handelshuurhernieuwing speelt in de eerste plaats de partijautonomie. Bij gebrek aan akkoord beslist de vrederechter naar billijkheid gelet op de normale huurprijs in de buurt, in de agglomeratie en de streek.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

De wettelijke volgorde, eerst de wijk dan de agglomeratie en dan pas de streek, moet zoveel mogelijk gevolgd worden. Het is normaal dat de huurwaarde van een pand bepaald wordt met inachtneming van **vergelijkingspunten** en het is werkelijk de bedoeling van de wetgever dat de rechter zoveel mogelijk deze prijs vaststelt met referte naar vergelijkbare handelszaken. Indien er geen bruikbare vergelijkingspunten zijn, moet de huurwaarde geraamd worden volgens andere beschikbare gegevens zoals bijvoorbeeld het kadastraal inkomen, de verkoopwaarde, enz ... Het zijn feitelijke kwesties die aan het oordeel van de rechter worden overgelaten en waarvoor het onmogelijk is algemeen geldende criteria in de wet vast te leggen. De rechter mag de huurwaarde niet ramen volgens zijn persoonlijke overtuiging, maar hij mag wel zelf de prijs bepalen, zonder voorafgaande expertise, aan de hand van vergelijkingspunten die hem door de partijen worden voorgelegd. Op straf van ultra petita te oordelen dient de rechter wel binnen de prijs te blijven die door de verhuurder wordt gevraagd en deze die door de huurder wordt aangeboden. De rechter kan de aanvankelijke huurprijs zowel verhogen als verlagen, naar gelang van de omstandigheden, rekening houdend met de objectieve beschouwing van de toestand op het ogenblik van de huurhernieuwing. De rechter moet hoe dan ook de objectieve huurwaarde trachten te achterhalen. Zo zal wel rekening gehouden moeten worden met de veranderingswerken die door de huurder in de loop van de verhuur zijn aangebracht, dit in tegenstelling tot een procedure tot herziening van de huurprijs tijdens de loop van de overeenkomst (vgl. A. Pauwels, M. Vrancken, A. Linders en L. Linders, "Art. 18-19 Handelshuurwet" in X Biizondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, I. Benoemde overeenkomsten. Titel VIII. Huur. Hfst. II^a Afd. Ibis. versie 1 juli 2014, 1-9 (9 p.)).

Omtrent de in aanmerking te nemen **oppervlakte van het huurpand** wijst de rechtbank er op dat dit punt speelt op twee vlakken: *enerzijds* op het punt van de in aanmerking te nemen werkelijk verhuurde oppervlakte voor de berekening van de maandelijks verschuldigde totale huurprijs en *anderzijds* op het punt van de wijze van vergelijken van de verschillende referentiepanden (worden bruto- of netto-oppervlakten vergeleken tot het bekomen van een eenheidsprijs per m²?).

Voor wat de *werkelijk verhuurde oppervlakte* betreft, bekijkt de rechtbank vooreerst de contractuele contouren. Art. 1 van de oorspronkelijke handelshuurovereenkomst van 18 september 2000 beschrijft het voorwerp van het gehuurde goed als volgt:

(...) een deel van het onroerend goed gelegen te [REDACTED]
[REDACTED] met name de huidige winkel met
bijbehorende magazijnruimte en een strook grond tot 10 meter achter de
laatste bebouwing.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

De huur omvat niet het erboven liggend appartement, en de tuin achter de hoger genoemde strook van 10 m.

De verhuurder zal steeds vanuit het appartement toegang moeten hebben tot de achtergelegentuin, evenwel kan deze toegang niet worden genomen door de winkel van de huurder.

Deze toegang (ook opnieuw na een eventuele verbouwing van de achterzijde van de winkel) zal gerealiseerd worden door en op kosten van de verhuurder.

Het gehuurde goed zal door de huurder worden gebruikt voor het uitoefenen van een handel. (...)"

Na de opmerking omtrent de oppervlakte van de advocaat van de geïntimeerde legde de gerechtsdeskundige een aanvullende nota neer waarbij hij beaamde dat een verbeterde oppervlakte van 280,05 m² in plaats van de kadastrale oppervlakte van 310 m² in aanmerking genomen moet worden.

Deze rechtbank kan deze rechtszetting van de deskundige alleen maar onderschrijven. Uit het voorgelegde plan van het winkelpand (met funderingsplan en plan van het appartement op de eerste verdieping) blijkt inderdaad dat er slechts 280,05 m² reëel ter beschikking is van de huurder-geïntimeerde. Evident is het enkel de *werkelijk ter beschikking zijnde oppervlakte* die verhuurd wordt en waarmee rekening moet gehouden worden bij de prijsbepaling per m² (zie naar analogie inzake de huurprijsherziening: Cass. (AR.C.15.0018.F) 18 september 2015, *Arr. Cass.* 2015, afl. 9, 2094; *Pas.* 2015, afl. 9, 2079, concl. J. Leclercq; *RABG* 2016, afl. 16, 1202, noot A. Coppens; *RW* 2016-17 (samenvatting), afl. 40, 1582; *TBO* 2016, afl. 6, 519). De kadastrale gegevens zijn immers niet eigendom aanwijzend en louter indicatief. Deze gegevens stemmen niet noodzakelijk overeen met de werkelijke oppervlaktes. Bij een verschil tussen beiden dienen de werkelijke oppervlaktes als gehuurde oppervlaktes in aanmerking genomen te worden.

Op het vlak van de *vergelijking* van het betrokken huurpand met de ter beschikking zijnde referentiehurpanden dient evident vermeden te worden dat 'appelen met peren' vergeleken worden en dienen aldus netto-waarden met netto-waarden en brutowaarden met brutowaarden vergeleken te worden. Aangezien de deskundige de netto-waarde voor het betrokken huurpand aanvaardde, paste hij de eerdere bruto-waarden van de referentiepanden aan naar de netto-oppervlakten (zie p. 7 eindverslag). Hiermee heeft de deskundige aldus de juiste vergelijking gedaan. Omtrent de door de deskundige gehanteerde referentiepunten wordt geen betwisting gevoerd. De rechtbank onderschrijft de door de deskundige gedane vergelijking en de door hem berekende maandelijkse gemiddelde huurprijs.

Er zijn geen redenen om de gehuurde oppervlakte nog verder te herleiden tot een oppervlakte van 246,14 m² zoals gesteld door de geïntimeerde. Evident behoren

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021**

de inkomhal 6,98 m², het toilet (1,35 m²) en de personeelsruimte (25,55 m²) ook tot de gehuurde oppervlakten. Zonder inkom kunnen de klanten de winkel niet betreden en zonder toiletten en personeelsruimte kan het personeel niet op een normale wijze tewerk gesteld worden in de [REDACTED]. De theorie van de zonering of ponderatie kan hier wel enigszins spelen voor het toilet en de personeelsruimte aangezien dit ruimten zijn die niet volledig ter beschikking staan van het publiek. Deze ruimten kunnen aan 80% gerekend worden. Rekening houdend met de door de deskundige bekomen gemiddelden per maand betekent dit: 7,40 euro/m² (dit is 88,96 euro/12 maanden) voor 253,15 m² + 5,9 euro/m² voor 26,90 m² = 2.032,02 euro per maand.

In het kader van de procedure legde de appelland pas na het voorverslag van de deskundige een verslag van eigen deskundige [REDACTED] (van 20 maart 2017) neer (zie p. 6 van de aanvullende nota van de gerechtsdeskundige). De rechtbank stelt vooreerst vast dat deze technisch raadsman geen onderzoek ter plaatse uitvoerde en geen getuige was van de tegenspraak tussen de partijen tijdens de expertiseverrichtingen. De waarde van dit verslag is uiteraard beperkt aangezien het om een *eenzijdig verslag* gaat.

Terecht nam de deskundige (en de vrederechter) aan dat de schatting van de huurprijs door eigen schatter [REDACTED] betrekking heeft op de *volledige* eigendom (met inbegrip van de bovengelegen woongedeelten). Het verslag bevat immers een gedetailleerde omschrijving van het gelijkvloers, de eerste verdieping en de tweede verdieping. De beschrijving van de beide verdiepingen heeft uiteraard betrekking op het appartement en de studio. Het valt niet in te zien waarom de beide verdiepingen qua ruimten en technische voorzieningen gedetailleerd beschreven worden als deze verdiepingen geen deel zouden uitmaken van de schatting. De e-mail die [REDACTED] op 6 november 2018 verstuurde waarin hij stelt dat de huurwaarde uitsluitend betrekking heeft op het handelsgelijkvloers is niet geloofwaardig. Door deze zogenaamde corrigerende e-mail kan deze eigen deskundige niet terugkomen op wat hij eerder bestätigde. De deskundige maakte met deze gegevens van de eigen deskundige terecht een opsplitsing tussen het woongedeelte en het handelsgedeelte en begrootte deze respectievelijk op 650,00 euro/maand en 1.786,77 euro/maand.

Zoals terecht door de vrederechter beslist, hangt de bepaling van de huurprijs niet af van de in het huurpand gerealiseerde omzet. Dit volgt uit de bewoordingen van de wet zelf. Dat de retailsector het moeilijk heeft, speelt bij de huurprijsbepaling aldus geen rol.

Ten slotte kan geen rekening gehouden worden met het laatste door de geïntimeerde aangehaalde argument, namelijk de coronacrisis. Bij de bepaling van de huurprijs dient deze rechtbank zich te plaatsen op het ogenblik van de

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

hernieuwing, zijnde 1 oktober 2018. Op dat ogenblik was evident nog geen sprake van de coronapandemie die pas in maart 2020 België bereikt heeft.

Gelet op de beperktere waardering van de zones die betrekking hebben op de personeelsruimte en het toilet alsook de schatting van eigen deskundige ██████ besluit deze rechtbank dat de door de vrederechter bepaalde maandelijkse huurprijs van 1.950,00 euro een billijke huurprijs is. Zowel het hoofdberoep als het incidenteel beroep zijn ongegrond.

Het bestreden vonnis wordt bevestigd.

6.4. De uitbreidende vordering van de appellant tot het bekomen van betaling van achterstallige huurgelden

6.4.1. De samengevatte standpunten van de partijen

De appellant verzet zich tegen de *kwijtschelding* van de verplichtingen van de huurder en verzoekt dat de volledige huur voor de maanden april en mei 2020 betaald wordt. De geïntimeerde heeft ten onrechte maar de helft van de huur voor april en mei 2020 betaald. De resterende helft bedraagt 2.353,61 euro, ondergeschikt 2.100,00 euro, nog meer ondergeschikt 1.968,00 euro, bedragen te vermeerderen met de contractueel verschuldigde verwijlrent van 12% per jaar (zie art. 3 huurovereenkomst) en meer de gerechtelijke intrest aan de conventionele intrestvoet van 12%. De door de geïntimeerde ingeroepen *overmacht* vereist dat de uitvoering van de verbintenis onmogelijk wordt gemaakt. Door de beslissing van de overheid om bepaalde winkels voor een beperkte en tijdelijke periode te sluiten, is het voor de huurder *niet onmogelijk* om de huur te betalen. De verplichte sluiting kan niet toegerekend worden aan de verhuurder. Financieel onvermogen, ook al is zij het gevolg van externe omstandigheden die voor de schuldenaar overmacht uitmaken, heeft niet tot gevolg dat de schuldenaar van zijn betaalverbintenis is bevrijd (vgl. Cass. 28 juni 2018, AR C.17.0701.N, www.cass.be). De geïntimeerde dient als ondernemer het risico van haar handelsactiviteit te dragen, met inbegrip van alle mogelijke externe factoren die een impact kunnen hebben op het al dan niet succesvol karakter ervan. Bovendien heeft de geïntimeerde steeds het handelspand ter beschikking gehad en heeft de appellant steeds het rustig genot van het handelspand aan de huurder verschaft. De sluiting is verder inherent aan de aard van het handelswezen, het ondernemersrisico. Het mag verwacht worden dat de geïntimeerde beschikt over enige financiële buffer om tijdelijke financiële moeilijkheden te overbruggen. De tijdelijke sluiting maakt geen overmacht uit. Bovendien is het algemeen geweten dat handelaars tijdens de corona-epidemie een beroep konden doen op allerhande steunmaatregelen. Ongetwijfeld kon ook de geïntimeerde hier gebruik van maken. Ten slotte wordt de imprevisie waar de geïntimeerde zich tevens op beroept, niet algemeen aanvaard in het Belgisch

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

privaatrecht en is deze niet verankerd in de wet. De appellant handelde in het kader van deze leer in elk geval te goeder trouw.

De geïntimeerde wijst er op dat ze omwille van de covid 19 noodtoestand haar winkel diende te sluiten van 18 maart 2020 tot en met 9 mei 2020. Omdat de winkel van overheidswege diende te sluiten, verzocht zij de appellant om een kwijtschelding van de huurlasten en stelde voor om voor de maanden april en mei 2020 slechts 50% van de huurgelden te betalen zonder uitstel (zie haar brieven van 24 maart 2020 en 15 april 2020). Het ging om een zeer uitzonderlijke situatie waardoor slechts 50% verschuldigd was. De appellant verzette zich hiertegen bij brieven van 6 juli 2020 (aangetekend) en 10 augustus 2020. De geïntimeerde wijst er op dat ze al met een aantal eigenaars een akkoord kon bekomen voor de kwijtschelding van één maand huur voor de lockdown-periode. Ze verzoekt om *loyauteit en solidariteit* omdat de diverse steunmaatregelen van de overheid enkel de zelfstandige uitbaters ten goede komen en niet de geïntimeerde. De geïntimeerde beroept zich vooreerst op *overmacht*. Volgens art. 1722 BW is de huur van rechtswege ontbonden indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan, indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd. Wanneer de huurder die een gedeeltelijke genotsderving ondergaat, voor het geheel of een deel van zijn verplichtingen wil vrijgesteld worden, is het vereist dat die genotsderving te wijten is aan toeval of overmacht waardoor de verhuurder niet langer het rustig genot van het gehuurde genot kan verschaffen. Een overheidsmaatregel levert op grond van haar eigen bindende kracht, buiten elke dwangmaatregel, overmacht op. Vereist is dan wel dat deze maatregel niet alleen op onoverkomelijke wijze doch bovendien op onvoorzienbare en onvermijdbare wijze de uitvoering van de verbintenis in de weg staat. De geïntimeerde verwijst hiervoor naar ongepubliceerde rechtspraak van het vreedegerecht tweede kanton Antwerpen (onder verwijzing naar Cass. 17 juni 1993, *Arr. Cass.* 1993, 598; Cass. 18 januari 1924, *Pas.* 1923-24, 138 e.v.). Bijgevolg dienen de huurgelden omwille van Covid-19 kwijtgescholden te worden in het voordeel van de geïntimeerde omwille van overmacht met name de verplichte sluiting door een pandemie. Daarnaast steunt de geïntimeerde zich op de *imprevisieleer* aangezien er zich door de pandemie abnormale en redelijkerwijze onvoorzienbare omstandigheden voordoen die niet aan de fout van één van de partijen zijn toe te rekenen. Het evenwicht tussen de partijen is verstoord en er mag een matigende werking op de contracten worden opgelegd. Bij toepassing van de imprevisieleer kan de rechter een aangepaste maatregel opleggen op basis van goede trouw/rechtsmisbruik. Op grond van de *goede trouw* verzoekt de geïntimeerde om de huurgelden voor 50% voor de maanden april en mei 2020 kwijt te schelden. In uiterst ondergeschikte orde verzoekt de geïntimeerde om betalingsuitstel toe te staan tot 31 december 2020 zonder dat verwijlntresten

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

verschuldigd zijn. Hierbij merkt ze op dat zij als bedrijf niet in aanmerking kwam voor steunmaatregelen van de overheid.

6.4.2. Beoordeling

De rechtbank onderzoekt vooreerst in welke mate de door de overheid opgelegde maatregelen betrekking hadden op de uitbating van de [REDACTED] van de geïntimeerde.

Het kan moeilijk betwist worden dat de [REDACTED] zoals deze van de geïntimeerde ingevolge het MB van 18 maart 2020 door de overheid *gedwongen gesloten* werden van 18 maart 2020 tot en met 10 mei 2020, zijnde 53 dagen of 1,7 maanden.

Het Ministerieel Besluit van 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID - 19 te beperken (BS 18 maart 2020) bepaalt onder meer:

"Artikel 1. § 1. De handelszaken en de winkels zijn gesloten, met uitzondering van:

- de voedingswinkels, met inbegrip van nachtwinkels;
- de dierenvoedingswinkels;
- de apotheken;
- de krantenwinkels;
- de tankstations en de leveranciers van brandstoffen;
- de kappers, die slechts één klant per keer mogen ontvangen in de zaken dit op afspraak.

De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de regels van social distancing te respecteren, in het bijzonder het behoud van een afstand van 1,5 meter tussen elke persoon. Deze maatregelen zijn van toepassing op alle activiteiten bedoeld in het besluit.

(..)

Art. 13. De maatregelen voorzien in dit besluit zijn van toepassing tot en met 5 april 2020. (..)"

Deze tekst is voor deze rechtbank duidelijk. Dat de tekst in het Frans het heeft over [REDACTED] doet geen afbreuk aan het feit dat de geïntimeerde zich wel degelijk op de Nederlandstalige tekst mag beroepen. Bij onduidelijkheid mag zij zich beroepen op elke tekst. Door haar op de Nederlandse tekst te beroepen heeft ze alvast wettig gehandeld. Krantenwinkels mochten open zijn, maar dit betekent niet dat [REDACTED] mochten open zijn. Het Ministerieel Besluit van 3 april 2020 heeft deze maatregel verlengd tot en met 19 april 2020. Het Ministerieel Besluit van 17 april 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken heeft deze maatregel verlengd tot en met 3 mei 2020 (BS 17 april 2020)

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

en het Ministerieel Besluit van 30 april 2020 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken heeft deze maatregel verlengd tot en met 10 mei 2020 (BS 30 april 2020). Nadien mochten [REDACTED], mits een aantal maatregelen na te leven, opnieuw openen.

Naast deze verplichte sluitingen werden voor de handelshuurder begeleidende maatregelen genomen zoals het opschorten van het beslag en de faillietverklaring voor ondernemingen in moeilijkheden in de zin van Boek XX WER en dit tot 17 juni 2020 (KB nr. 15 van 24 april 2020 en KB van 13 mei 2020). Ook werden regionale initiatieven genomen om financiële tegemoetkomingen aan te bieden in de vorm van leningen, premies en subsidies (zie o.a. Besluit van de Vlaamse regering van 20 maart 2020).

Uiteraard vormt de tijdige en stipte betaling van de huurprijs door de huurder nog steeds één van de voornaamste verplichtingen van de huurder. Volgens art. 1728 oud BW heeft de huurder immers twee verplichtingen: het gebruik van het huurobject volgens de bestemming en als een goed huisvader en de betaling van de huurprijs.

De eerste vraag is of de geïntimeerde zich als huurder kan beroepen op overmacht.

Op grond van art. 1147 en 1148 oud BW is de schuldenaar bevrijd van zijn verbintenissen wanneer hij kan bewijzen dat de contractuele wanprestatie het gevolg is van een vreemde oorzaak of overmacht. Overmacht vereist een gebeurtenis die de nakoming van de verbintenis onmogelijk maakt en die niet te wijten is aan een fout van de schuldenaar (vgl. Cass. 16 maart 1998, *Arr.Cass.* 1998, 320; Cass. 7 maart 2008, *Arr.Cass.* 2008, 651).

Een beroep op overmacht loopt spaak op de vereiste van onvoorzienbaarheid. Het (tijdelijk) verliezen van inkomsten is in de meeste omstandigheden immers steeds een mogelijkheid. Hoewel betaling ongetwijfeld heel wat moeilijker wordt, zal ook de tweede overmachtsvereiste van de volledige onmogelijkheid tot betalen van het huurgeld amper in te vullen zijn (vgl. H. Vyncke, "Woninghuur en studenthuur ten tijde van het coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst", *TBBR* 2020, afl. 6, nr. 17, p. 332-333).

Verder wijst de rechtbank er op dat de verbintenis tot betaling van een *geldsom* in principe *niet* door overmacht kan vervallen. Het financieel onvermogen van een partij - voor zover dit door de geïntimeerde al zou bewezen worden - wordt aldus, zelfs al is dit onvermogen zelf aan externe factoren te wijten, door het Hof van Cassatie niet als overmacht aanvaard (vgl. Cass. 28 juni 2018, Cass. 28 juni 2018, *Not.Fisc.M.* 2019, afl. 7, 239, noot M. De Potter de ten Broeck; J. Van Zuylen, "L'obligation de somme peut-elle être atteinte par la force majeure? Une question de genre!" (noot onder Cass. 28 juni 2018), *TBBR* 2020, nr. 1, 26-36). De huurster-

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

geïntimeerde toont immers niet aan dat zij ingevolge deze maatregelen stuit op een financieel onvermogen. Voor zover een dergelijk financieel onvermogen wel zou worden bewezen, geldt dat het geen blijvende maar een tijdelijke onmogelijkheid betreft. De huurster-geïntimeerde zal bijgevolg geen schorsing van betaling van de huurgelden of definitieve kwijtschelding ten gevolge van overmacht in haar hoofde kunnen bekomen.

Daarnaast is het de vraag of de geïntimeerde zich kan beroepen op de risicoleer. Voor de toepassing van deze leer dient evenwel eerst de voorvraag beantwoord te worden of de verhuurder-appellant een contractuele wanprestatie heeft begaan door niet het rustig genot voor de normale bestemming van het gehuurde goed te verschaffen.

De rechtbank onderzoekt de door de overheid uitgevaardigde maatregelen tijdens de 'lockdown' van 18 maart 2020 tot 9 mei 2020 en de vraag of er daadwerkelijk een tekortkoming door de appellant gepleegd werd (vgl. Cass. 17 april 1980, AC 1979-80, 1038, noot; Bull. 1980, 1030, noot; Pas. 1980, 1, 1030, noot; RW1981-82, 310): de genotsderving die de huurder lijdt moet immers volgen uit het feit dat de verhuurder door toeval of overmacht onmogelijk het genot kan verschaffen dat in de huurovereenkomst is beloofd. Als er enkel sprake is van een minder rendement van de in de gehuurde zaak beoefende activiteit dan dient de huurder dit risico zelf te dragen. Is de genotsderving te wijten aan de verhuurder zij het dat dit hem verhinderd wordt door toeval of overmacht dan wordt de risicoleer toegepast. Maar de vraag is of de verhuurder het beloofde huurgenot niet verschaft heeft.

De sluiting van onder meer de [REDACTED] werd bevolen bij Ministerieel Besluit van 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID - 19 te beperken (BS 18 maart 2020). Zoals hierboven geciteerd bepaalt dit Ministerieel Besluit onder meer dat *de handelszaken en de winkels gesloten waren, met uitzondering van de voedingswinkels, met inbegrip van nachtwinkels, de dierenvoedingswinkels, de apotheken, de krantenwinkels, de tankstations en de leveranciers van brandstoffen alsook de kappers, die slechts één klant per keer mochten ontvangen in de zaak en dit op afspraak. De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de regels van social distancing te respecteren, in het bijzonder het behoud van een afstand van 1,5 meter tussen elke persoon. Deze maatregelen zijn van toepassing op alle activiteiten bedoeld in het besluit (art. 1 § 1).*

De *ratio legis* van deze maatregel lag besloten in het vermijden van contacten door het uitvaardigen van een *samenscholingsverbod* om zo de verspreiding van het virus in te dijken.

De huurovereenkomst tussen de partijen omschrijft in art. 1 de aard van de bestemming van de verhuurde plaatsen als: *"Het gehuurde goed zal door de huurder worden gebruikt voor het uitoefenen van een hande.l"* De activiteit die in

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

het gehuurde pand beoogd werd, werd aldus zeer ruim omschreven als het uitoefenen van een handel.

Tijdens de periode van sluiting is het duidelijk dat de geïntimeerde geen bezoekers kon ontvangen in de gehuurde ruimte. Maar naar het oordeel van deze rechtbank beoogden de overheidsmaatregelen niet zozeer de *activiteiten* van de [REDACTED] maar wel de *samenschooling* van mensen. Activiteiten en ondernemingen mochten aldus wél verder gezet worden (zij het door een afspraak te maken, in open lucht activiteiten te ontwikkelen (maar zonder *samenschooling*), door bestellingen online te plaatsen en af te halen, ..). Er was op die manier minstens virtueel rechtstreeks contact mogelijk met het publiek. Zeker bij de maatregelen genomen vanaf 1 november 2020 maar ook bij de maatregelen genomen tussen 18 maart 2020 tot 9 mei 2020 was het voor boekhandelaars mogelijk om hun activiteiten op een andere manier verder te zetten. In het Ministerieel Besluit van 18 maart 2020 (en de daaropvolgende besluiten) wordt dit nergens expliciet uitgesloten.

In die omstandigheden kon de geïntimeerde weliswaar geen bezoekers ontvangen, maar kon zij wel het gehuurde pand aanwenden als opslagruimte en als afhaalpunt voor consumenten die bestelde [REDACTED] kwamen ophalen. Dat de geïntimeerde beslist heeft om dergelijke afhaalactiviteiten gedurende de periode van 18 maart 2020 tot 9 mei 2020 niet te ontwikkelen behoort tot de eigen keuze van de geïntimeerde zelf. Zij draagt op dit punt het ondernemersrisico omtrent de rentabiliteit van haar activiteiten.

De bevolen sluiting had aldus geen rechtstreekse repercussies op het verschaffen van het rustig genot door de verhuurder-appellant aangezien de verboden activiteiten niet volledig gelieerd waren aan het gehuurde pand. Voor het overige worden *geen andere* tekortkomingen verweten aan de leveringsverplichting van de verhuurder.

De door de geïntimeerde ingeroepen imprevisieleer (mogelijk toekomstig recht in art. 5.77 nieuw BW) heeft thans geen enkele wettelijke grondslag en kan aldus niet aangewend worden.

Ten slotte beroept de geïntimeerde zich op art. 1722 oud BW en op de *matigende werking van de goede trouw/verbod op rechtsmisbruik* om de kwijtschelding te bekomen van de helft van de huurgelden voor de maanden april en mei 2020.

Door de verplichte sluiting is er sprake van een door toeval *gedeeltelijk* (in dit geval juridisch) tenietgaan van het huurgoed. De huurder kan het goed de facto immers nog maar deels gebruiken (bijvoorbeeld enkel nog als stockageruimte en niet als verkoopruimte). De huurder is wel gestoord in zijn genot van de essentiële elementen van het huurgoed, met name de handelsuitbating, ook al kon deze handelsuitbating wel nog in zekere mate worden verder gezet (bijvoorbeeld voor

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

afhaalactiviteiten). Dit juridisch vergaan kan enkel volgen uit toeval of overmacht in hoofde van de verhuurder aangezien enkel de verhuurder gehouden is het genot van het huurgoed te garanderen (vgl. Cass. 27 juni 1946, *Pas.* 1946, 1, 270). De huurder kan in dat geval opteren voor huurprijzvermindering of ontbinding. Een dergelijke situatie is in deze aan de orde.

Ook de werking van de goede trouw speelt een belangrijke rol. Art. 1134, derde lid oud BW bepaalt dat overeenkomsten te goeder trouw ten uitvoer gebracht moeten worden. Hieruit kan afgeleid worden dat een contractspartij de goede trouw miskent wanneer zij bij de uitoefening van een contractueel recht rechtsmisbruik pleegt.

Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een bedachtzaam en voorzichtig persoon. Dat is onder meer het geval wanneer het veroorzaakte nadeel buiten verhouding staat tot het voordeel dat de houder van het recht nastreeft of heeft verkregen. Bij de beoordeling van de belangen die in het geding zijn, moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak. De rechter oordeelt op grond van de omstandigheden van de zaak onaantastbaar of de uitoefening van een recht rechtsmisbruik uitmaakt (vgl. Cass. AR C.19.0435.N, 27 april 2020, <http://www.cass.be> (25 mei 2020)). Rechtsmisbruik sanctioneert dan ook een gedrag dat ogenschijnlijk rechtmatig is (omdat een titularis van het recht handelt binnen de formele grenzen van zijn recht) maar dat toch onaanvaardbaar is. Een gedrag zal pas onaanvaardbaar zijn wanneer het kennelijk niet strookt met de wijze waarop een voorzichtige en bedachtzame contractspartij haar recht in de gegeven omstandigheden zou hebben uitgeoefend.

Concreet verstuurde de geïntimeerde al op 24 maart 2020 een aangetekende brief aan de appellant waarbij zij wees op de ontstane situatie rond het covid 19-virus en besliste ze als volgt te handelen (stuk 4 geïntimeerde):

"(...)

[REDACTED] heeft besloten haar verantwoordelijkheid op te nemen en de gezondheid van haar medewerkers en klanten zo min mogelijk in gevaar te brengen. In dit opzicht werd op 17 maart 2020 besloten de winkelpunten te sluiten met ingang van 18 maart 2020. Bovendien heeft de overheid dezelfde avond vanaf 17 maart beslist dat (quasi) alle niet-voeding winkels moeten sluiten. Wij zullen de situatie op de voet volgen en, zodra het wetenschappelijk verantwoord en wettelijk toegelaten is, onze winkels opnieuw openen voor het publiek.

(. . .)

In afwachting van meer duidelijkheid, zullen wij op heden de huurlasten en alle aanhorigheden stopzetten en dit vanaf april 2020. In deze betekent dit dat wij t.a.v. u een kwijtschelding verzoeken van de huurlasten, betalingen

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021**

van algemene lasten en promotie- of andere kosten gedurende de volledige periode van winkelsluiting.

De huurbetalingen zullen derhalve worden opgeschort vanaf april 2020 tot het einde van de (semi) lockdown periode.

In onze opinie gaat dit immers om een situatie van overmacht.

Wij zijn ons er terdege van bewust dat dit mogelijks tot een juridisch steekspel kan leiden, maar wij willen het niet zo ver laten komen. Wij willen in minnelijk overleg en in samenspraak met de verhuurders deze problematiek bekijken. Op dit ogenblik zal een discussie omtrent de overmacht en de imprevisie leer ons niet vooruit helpen.

Wij willen samen met u in gezond verstand deze situatie bekijken. (. ..)"

In zijn aangetekende brief van 6 juli 2020 verklaarde de appellant zich niet akkoord (stuk 5 appelland) en antwoordde: "zal u dus geenszins kwijtschelding verlenen van uw verplichtingen in het kader van de tussen ons bestaande huurovereenkomst betreffende het winkelpand te [REDACTED]. Ik meen dat er geen enkele geldige reden is waarom u de kosten van uw beslissing om de winkels te sluiten zou afwentelen op de verhuurder. U blijft trouwens ook onverminderd het volledige pand bezetten en er het genot van houden. Bovendien kan opgemerkt worden dat ingevolge het Ministerieel Besluit van 18 maart 2020, uw winkels wel degelijk open hadden mogen blijven. Weliswaar staat in de Nederlandstalige versie van het besluit dat enkel krantenwinkels mochten openblijven, doch gaat het hier om een slechte vertaling van het Ministerieel Besluit, vermits in de Franstalige versie staat dat "des librairies" mogen openblijven. Uiteraard kunt u zich hierbij op de juiste versie (de Franstalige dus) van het besluit baseren. Uw beslissing om de winkels toch te sluiten kan dus in geen geval als overmacht worden beschouwd. Ik verwacht dan ook verdere stipte betaling van de huur, bij gebreke waarvan ik mij tot de bevoegde Vrederechter zal wenden."

Bij brief van 15 april 2020 stelde de geïntimeerde de maand maart volledig te hebben betaald en kondigde ze aan de helft van de huur voor de maanden april en mei 2020 te zullen betalen en dat dit geen uitstel van betaling betrof, maar afstel van betaling waarbij dit bedrag achteraf niet zou worden aangezuiverd (= kwijtschelding). Voor de periode na mei 2020 konden geen uitspraken of beloftes worden gemaakt. Verder verduidelijkte de geïntimeerde nog dat de bezorgdheid uitgaat naar de continuïteit van de activiteiten en het maximaal verzekeren van de tewerkstelling van de medewerkers en zelfstandige uitbaters en dat het verzekeren van deze continuïteit in het gezamenlijk belang was voor het verderzetten van het partnership na de crisis (stuk 8 geïntimeerde).

In juni 2020 is gebleken dat de geïntimeerde naliet de onroerende voorheffing te betalen en bij e-mail van de advocaat van de appelland werd de geïntimeerde aangemaand deze onroerende voorheffing alsook de andere helft huur voor de

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

maanden april en mei te betalen (stuk 7 appellant). De appellant ging aldus - blijvend - niet akkoord met de inhouding van de helft van de huurgelden voor de maanden april en mei 2020.

Zoals blijkt uit de hierboven geciteerde teksten was het wel degelijk zo dat [REDACTED] gesloten dienden te worden vanaf 18 maart 2020 tot 9 mei 2020. De rechtbank ziet geen enkele onduidelijkheid gelet op de duidelijke bewoordingen van de Nederlandstalige tekst van de toepasselijke Ministeriële Besluiten.

Volgens deze rechtbank handelt de appellant niet te goeder trouw door de volledige huurprijs voor de periode van verplichte sluiting ten gevolge van de COVID-19-pandemie in te vorderen. Er kan immers niet ontkend worden dat de 1,7 maanden sluiting een zekere invloed moet gehad hebben op de uitbating van de [REDACTED] van de geïntimeerde aangezien een deel van de activiteiten moeilijker kan ontwikkeld worden via e-commerce (zoals het verkopen van [REDACTED]). De volledige huur toch invorderen schept een kennelijk onevenwicht tussen de partijen en maakt derhalve rechtsmisbruik uit (vgl. Vred. Sint-Pieters-Woluwe 2 juli 2020 in M. Higny en H. Vyncke, *Juridische panoplie bij pandemie? Eerste rechtspraak m.b.t. COVID-19 becommentarieerd*, Brugge, die Keure, 2020, 34 en M. Higny, "Le paiement du loyer et des charges au bailleur dans le bail d'un bien immeuble face au coronavirus", *JT* 2020, nr. 15, 265-267).

Rechtsmisbruik wordt gesanctioneerd door het recht tot zijn normale uitoefening te herleiden of door een herstel van de schade die voortvloeit uit het misbruik. Die matigingsbevoegdheid kan er zelfs in bestaan dat aan de schuldeiser het recht (geheel of gedeeltelijk) wordt ontzegd zich op het contractuele recht te beroepen.

De rechtbank sanctioneert het rechtsmisbruik van de appellant in die zin dat de verschuldigde huur tijdens de periode van de eerste lockdown (april en mei) tot de helft wordt verminderd. Tot eenzelfde besluit komt de rechtbank op basis van het hoger besproken art. 1722 oud BW.

De uitbreidende vordering van de appellant is aldus ongegegrond.

Op de in ondergeschikte orde ontwikkelde argumentatie van de geïntimeerde om betalingsuitstel tot 31 december 2020 te bekomen zonder intresten, dient dan ook niet verder ingegaan te worden.

D. De gerechtskosten

6.5. De **appellant** meent dat de geïntimeerde integraal tot de kosten van de beide aanleggen dient veroordeeld te worden, met inbegrip van de expertisecosten, anders dan beslist door de vrederechter die de kosten bij helften verdeeld heeft. Het is de geïntimeerde die niet akkoord ging met het voorstel tot hernieuwing van de handelshuur aan de door hem voorgestelde voorwaarden en zij dient zelf in te staan voor haar dagvaardingskosten. Een deskundige was noodzakelijk om de geïntimeerde te doen inzien dat haar voorstel niet realistisch was. Het was de

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

geïntimeerde die koppig bleef volhouden dat maar 1.403,68 euro per maand verschuldigd zou zijn. Daarenboven is de geïntimeerde de economisch sterkste partij. Door systematisch te lage huurprijzen aan te bieden dwingt zij verhuurders tot procedures.

De **geïntimeerde** verzoekt om de appellant te veroordelen tot de kosten van beide aanleggen, met aan haar zijde een rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro per aanleg. De geïntimeerde betwist de economisch sterkste partij te zijn. Ze wijst er op dat de volledige retail industrie het bijzonder moeilijk heeft. Door systematisch te lage huurprijzen aan te bieden aan zijn huurders dwingt de appellant zijn huurders tot procedures. Aangezien de geïntimeerde geheel in haar gelijk is, dient de appellant veroordeeld te worden tot het betalen van de gerechtskosten van de beide aanleggen. In ondergeschikte orde verzoekt ze het bestreden vonnis te bevestigen.

Aangezien beide partijen op hun standpunt bleven wat betreft de huurprijs bij de handelshuurhernieuwing heeft de geïntimeerde zich terecht tot de vrederechter gewend.

Aangezien de beide partijen met betrekking tot het principaal en het incidenteel hoger beroep (hoofd- en tegenvordering) onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, behoort het de gerechtskosten om te slaan bij helften. De beide partijen zijn zowel in eerste aanleg als in hoger beroep op hun oorspronkelijk standpunt gebleven en de vrederechter/rechtbank heeft een huurprijs bij hernieuwing bepaald die gelegen is tussen de door de beide partijen voorgestelde bedragen.

Deze rechtbank is van oordeel dat alle gerechtskosten bij helften tussen de partijen dienen verdeeld te worden, ook voor wat betreft de kosten in eerste aanleg en de expertisekosten (van 2.613,60 euro). Deze laatste kosten werden immers gemaakt in het belang van de beide partijen. Er is dan ook geen reden om de beslissing van de eerste rechter op het vlak van de gerechtskosten te hervormen.

Gelet op de verdeling van de kosten bij gelijke helften, worden de in hoger beroep wederzijds verschuldigde rechtsplegingsvergoedingen met elkaar gecompenseerd en is het niet nuttig deze te begroten.

E. De uitvoerbaarheid bij voorraad

6.6. Aangezien huidig vonnis van rechtswege uitvoerbaar is bij voorraad is, dient de uitvoerbaarheid bij voorraad niet expliciet opgelegd te worden.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDE BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

OP DIE GRONDEN
DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK.

Met inachtneming van de artikelen 2, 24, 34, 37 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 zowel het principaal hoger beroep van de appellant als het incidenteel hoger beroep van de geïntimeerde ontvankelijk, maar wijst beiden af als ongegrond.

Bevestigt derhalve het bestreden vonnis, zoals uitgesproken door de vrederechter van het kanton [REDACTED] op 21 januari 2020 ([REDACTED]), in de mate waarin het bestreden wordt, zij het deels op andere gronden.

Verklaart de uitbreidende vordering van de appellant ontvankelijk, maar wijst ze af als ongegrond.

Veroordeelt elke partij tot het betalen van de helft van het rolrecht van 165,00 euro aan de Belgische staat, zijnde elk tot 82,50 euro (nog te innen door de FOD Financiën).

Compenseert de wederzijds verschuldigde rechtsplegingsvergoedingen.

Veroordeelt de appellant en de geïntimeerde elk tot het betalen van de helft van de *overige* kosten van deze aanleg en begroot die kosten als volgt:

- aan de zijde van de appellant:

* bijdrage fonds voor juridische tweedelijnsbijstand 20,00 euro

- aan de zijde van de geïntimeerde: nihil

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN,
afdeling GENT
NEGENDEN BURGERLIJKE KAMER
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 26 MAART 2021

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van de negende burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op **zesentwintig maart tweeduizend eenentwintig**, alwaar aanwezig waren:

rechter Katja Jansegers, voorzitter van de kamer,
rechter Liesbeth Van Daele,
rechter Barbara Meese,
griffier Mia Cocquyt,



M. COCQUYT

B.MEESE



L. VAN DAELE



K. JANSEGERS