

Rechtspraak
rechtbank Kortrijk

792 Gz. W.



Repertoriumnummer 2016 / 1126
Datum van uitspraak 9 februari 2016
Rolnummer

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk

Vonnis

Kamer K6

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van Algemene Rol nr _____ :

_____ zonder gekend beroep, wonende te

_____ met vennootschapszetel te _____
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nr. _____

- EISERS -

- vertegenwoordigd door en pleitend Meester C. Van Holsbeeck loco Meester A. Van Brabant,
advocaat te 8200 Brugge, Doornstraat 326, (Ref. 1568/W203),

tegen :

_____ : rijk ingenieur, geboren te _____
wonende te ! _____

- EERSTE VERWEERDER -

- vertegenwoordigd door en pleitend

_____, bediende administratief werk, geboren te _____

- TWEEDE VERWEERSTER -

- VONNIS GEACHT OP TEGENSPRAAK TE ZIJN GEWEZEN NA TOEPASSING VAN ART. 747 §2 GER.W. -

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de taalwet van 15 juni 1935.

Gezien de geding inleidende dagvaarding, betekend op 12 september 2014 aan _____ voor
_____, met kantoor te _____ en aan _____ door gerechts-
deurwaarder _____, plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder in vervanging van
gerechtsdeurwaarder te _____

Gelet op de beschikking van deze rechtbank en kamer dd. 4 november 2014 waarin bij toepassing van
art. 747 §2, derde lid Ger.W. conclusietermijnen en een pleitdatum werden bepaald.

De raadslieden van _____ werden gehoord op de
openbare terechtzitting van 12 januari 2016 in hun middelen en conclusies.
verscheen niet, noch iemand voor haar.

De rechtbank heeft kennis genomen van het bundel van de rechtspleging en de door partijen
neergelegde stukken.

1. Standpunt en vorderingen van partijen:

1.1. *Vordering en standpunt van*

De vordering van en de , zoals geformuleerd in laatste besluiten neergelegd ter griffie op 8 september 2015 strekt er toe : en solidair, *in solidum*, minstens de ene bij gebreke aan de andere te horen veroordelen tot betaling van de som van 208.000 €, meer de moratoire interesten aan de wettelijke rentevoet vanaf 11.07.2014 tot aan de dagvaarding, meer de gerechtelijke rente sedert de dagvaarding betekend op 11.09.2014 tot de dag der integrale betaling.

Tevens wordt gevorderd te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de te indexerende rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 5.500 €.

Zij zetten uiteen dat op 10 januari 2014 interesse hadden getoond in de aankoop van het appartement met garage, eigendom van : en de . Daags nadien werd een bezoek gebracht aan dit appartement met zowel als diens broer en schoonzus. Na onderhandelingen omtrent de voorwaarden en het meubilair dat was inbegrepen in de prijs, werd op 16 januari 2014 een compromis afgesloten en ondertekend.

Pas later vernamen via de vastgoedmakelaar, dat : en ook andere aankopen hadden gedaan en zouden annuleren.

Op 21 januari 2014 werd gepakt. Diezelfde dag diende een strafklacht in lastens haar bij het parket van de procureur des konings te leper.

Op 5 juni 2014 ondertekenden een overeenkomst waarbij op minnelijke wijze de koop werd ontbonden, mits betaling van een schadevergoeding. Conform deze overeenkomst dienden 208.000 € te betalen, wat zij nalieten.

Niettegenstaande een ingebrekestelling dd. 11 juli 2014, verkregen eisers geen betaling.

Zij menen dat er wel degelijk een geldige koop-verkoopovereenkomst is tot stand gekomen. Er was duidelijke wilsovereenstemming over alle essentiële voorwaarden van de verkoop, beide partijen waren bekwaam en de overeenkomst had een bepaald voorwerp en een geoorloofde oorzaak.

Er was tussen partijen ook een akkoord met betrekking tot de te betalen schadevergoeding. Conform de overeenkomst van 5 juni 2014 menen acht te hebben op een schadevergoeding van 208.000 €.

beroept zich ten onrechte op art. 83,17 ° WER dat niet van toepassing is.

verzetten zich tegen de gevorderde matiging van het schadebeding, nu dit niet overdreven is gelet op de kosten en tijd die gepaard gaan met de verkoop aan met het opnieuw te koop stellen van het onroerend goed en de betaling van de verdere tussenkomst van het immokantoor.

Bovendien valt dit bedrag samen met de voorzienbare schade die geleden had kunnen worden. Het appartement diende tevens aan een lagere prijs verkocht te worden. Aangezien een forfaitaire schadevergoeding werd vastgesteld, dient de werkelijke schade niet aangetoond te worden.

dringen aan op de uitvoerbaarverklaring bij voorraad, en dit gelet op het onbetwistbaar karakter van de schuld.

1.2. Standpunt van de e

verzoekt de hoofdvordering af te wijzen als ongegrond aangezien de koopovereenkomst betreffende het dakappartement met inboedel en garage, gelegen te afgesloten op 16 januari 2014 tusser. nietig is.

Gezien zijn medische voorgeschiedenis en de blijvende gevolgen van zijn alcoholverslaving, kan niet worden besloten dat hij op het ogenblik van het afsluiten van de koopovereenkomst, onder impuls en gelet op de bedrieglijke manipulaties van , over een vrije en bewuste wil beschikte om het dakappartement te kopen.

Hij was heel zwaar drankverslaafd, waardoor hij zijn werk verloor en waardoor zijn huwelijk op de klippen liep. Van 8 maart 2010 tot 2 december 2011 verbleef hij in het psychiatrisch ziekenhuis het het oog op ontwenning en behandeling. Hij werd invalide verklaard en beschikt enkel over een invaliditeitsuitkering. Uit de medische verslagen die hij voorlegt, blijkt dat hij nog te kampen heeft met een persisterende amnestische stoornis door alcohol. Door de gevolgen van deze alcoholverslaving was hij een kwetsbare prooi in handen van een gewiekste oplichtster en bedriegster die reeds een zwaarwichtige voorgeschiedenis heeft.

Voorafgaand de ondertekening tot aankoop van de diverse appartementen in januari 2014 werd op initiatief van een aankoopbelofte ondertekend voor het appartement dat zij samen met bewoonde te . Hij verwijst naar het feitenrelaas van , eigenares en verhuurster van het appartement aan de . Dit bewijst dat hij geen kennis had van zaken en geen bewuste wil had op het ogenblik van het ondertekenen van de overeenkomsten. Op enkele dagen tijd heeft hij, samen met 9 appartementen en garages en berging aangekocht voor meer dan 4.000.000 € en dit terwijl hij van een invaliditeitsuitkering leefde van 43,22 € per dag. Er kan bezwaarlijk worden gesteld dat hij bewust en met kennis van zaken de desbetreffende overeenkomsten heeft afgesloten en ondertekend.

Nooit heeft hij persoonlijk onderhandelingen en/of contacten gehad met voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst. Hij is ook nooit ter plaatse geweest. Hij werd bewust door van alles weg gehouden. Alle contacten verliepen via haar.

Dat hij naderhand bereid was om de overeenkomst te verbreken, doet niets af van het feit dat hij op 16 januari 2014 geen bewuste en vrije wil heeft uitgebracht. Hij meent zich dan ook nog steeds te kunnen beroepen op de nietigheid van de overeenkomst.

De vordering tot betaling van een schadevergoeding moet, gelet op deze nietigheid, worden afgewezen als ongegrond.

kunnen zich ook niet beroepen op het in art. 9.2 van de onderhandse koopovereenkomst bepaalde schadeloosstelling van 20 procent van de koopprijs.

Dit artikel voorziet enkel in de mogelijkheid om een schadeloosstelling van 20% van de koopprijs te vorderen zover de authentieke akte door de schuld van één der partijen op de gestelde datum niet verleden kan worden nadat hij de andere partij bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarders-exploot in gebreke heeft gesteld zonder nuttig gevolg binnen de periode van vijftien dagen. Deze voorwaarde werd immers niet nageleefd.

Daarenboven dient opgemerkt dat en de ch in voormelde overeenkomst het recht hebben voorbehouden om vanwege de hoofdelijk en ondeelbaar gehouden kopers de contractueel bepaalde schadevergoeding te vorderen. Gelet op de nietigheid van de initiële overeenkomst, houdt de ondertekening van de overeenkomst van 26 mei 2014 geenszins het akkoord in met de gevorderde schadevergoeding van 20%.

Voor zover de rechtbank van oordeel is dat art. 9.2 onduidelijk is, moet toepassing worden gemaakt van de volgende artikelen: art.VI.37 §2 WER en art.1162 BW.

Het schadebeding is minstens nietig gelet op de artikelen VI.83,17°, VI.84§1 WER en art. 6 BW, Het beding, dat het karakter heeft van een private straf, is strijdig met de openbare orde.

Daarenboven leveren geen bewijs dat zij schade hebben geleden. Inmiddels hebben zij het appartement verkocht voor 900.000 €. Zij waren niet verplicht het appartement te verkopen voor die prijs. Ook mag niet worden voorbijgegaan aan het feit dat de waarde van het appartement werd begroot op 980.000 € en de waarde van de goederen op 60.000 €. Het komt niet bewezen voor dat het appartement mét goederen werd verkocht voor 900.000 €.

De geraamde schade overstijgt ook manifest de potentiële schade.

Ondergeschikt verzoekt : dan ook de vordering in toepassing van art. 1231 §1 BW te willen herleiden tot de werkelijk geleden schade, dewelke hoogstens 2.000 € kan bedragen.

Hij verzet zich tegen de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad.

leveren niet het minste bewijs dat zij aan een ernstig nadeel worden blootgesteld.

moeten worden veroordeeld tot de kosten van het geding, aan de zijde van begroot op 1.320 € rechtsplegingsvergoeding.

De rechtsplegingsvergoeding moet worden begroot in functie van het toe te kennen bedrag van de vordering en niet op basis van het gevorderde bedrag.

1.3. Standpunt van

verscheen niet, noch iemand voor haar. Er werden ook geen conclusies namens haar neergelegd.

2. Beoordeling:

2.1.

Op 13 januari 2014 gaf [naam] aan [naam] een volmacht om het onroerend goed gelegen te [naam] aan te kopen voor de prijs van 1.040.000 €.

Op 16 januari 2014 ondertekenden [naam] enerzijds als verkopers en [naam] anderzijds als kopers, een onderhandse verkoopovereenkomst met betrekking tot een dakappartement met garage, in de [naam], met aanhorigheden, gelegen te [naam] deze verkoop waren de volgende roerende goederen inbegrepen :

- Geluidsinstallatie living, keuken, terras en kamers (bose);
- 4 hoge stoelen keuken;
- Bbq-stel;
- Tv pionier met draagarm;
- 2 bedden;
- Alle gordijnen;
- Ter waarde van 35.000 €
- Bureau + bureaustoel
- Amerikaanse frigo
- Surround bureel
- Ter waarde van 25.000 €

De verkoop werd toegestaan voor de prijs van 1.040.000 €.

In Art. 9.2 van deze akte werd de volgende sanctie overeengekomen:

“indien de authentieke akte door de schuld van één van de partijen op de gestelde datum niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat hij de andere partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke heeft gesteld zonder nuttig gevolg binnen de periode van 15 dagen: hetzij de ontbinding van de verkoop te vorderen; in dit geval zal een som gelijk aan twintig procent van de koopprijs door de nalatige partij verschuldigd zijn ten titel van schadeloosstelling en zullen alle eventuele fiscale gevolgen ten laste komen van de in gebreke gestelde partij, hetzij: de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven. “

Op 5 juni 2014 ondertekenden diezelfde partijen een overeenkomst tot minnelijke ontbinding teneinde de onderhandse verkoopovereenkomst in der minne te ontbinden.

In art. 1.4. van deze overeenkomst werd het volgende gestipuleerd:

“de in de onderhandse overeenkomst voorziene schadebedingen (cfr. art. 9 onderhandse koopovereenkomst) blijven onverkort van toepassing. De verkopers behouden, ondanks huidige overeenkomst tot minnelijke ontbinding, uitdrukkelijk het recht om vanwege de hoofdelijk en ondeelbaar gehouden kopers de contractueel bepaalde schadevergoeding ten belope van (maximaal) 20% van de koopprijs in te vorderen. “

Op 11 juli 2014 werder [naam] aangetekend in gebreke gesteld door de raadsman van [naam] en de [naam] om 20% van de koopsom van 1.040.000 € of 208.000 € te storten op de derdenrekening van Van Brabant en partners BVBA, en dit uiterlijk tegen 30.07.201, op straffe van nalatigheidsinteressen.

Op 18 juli 2014 werd door de raadsman van [naam] zowel het recht op schadeloosstelling als de omvang van de gevorderde schadevergoeding betwist.

2.2.

[naam] beroept zich op de nietigheid van de onderhandse koop-verkoopovereenkomst dd. 16 januari 2014 gelet op de voorgehouden afwezigheid van een vrije en bewuste wil in zijn [naam] hoofde.

Een volwaardige, op het ontstaan van rechtsgevolgen gerichte wil is een constitutief bestanddeel van de koop-verkoop. Bij een totale afwezigheid van een werkelijke toestemming is er geen sprake van enige vrije en volwaardige wil en kan de tussen partijen afgesloten overeenkomst nietig worden verklaard. Het gebrek aan toestemming maakt de gesloten overeenkomst niet onbestaande, doch slechts relatief nietig. (cfr. Cass. 21 oktober 1971, Arr. Cass. 1972, 118).

Op basis van de voorliggende stukken acht de rechtbank niet bewezen dat [naam] zich er niet van bewust was dat hij, samen met [naam], een onderhandse koop-verkoopovereenkomst ondertekende voor het [naam] appartement.

Dat hij hierbij verkeerdelijk in de waan was dat dit appartement zou worden betaald door [naam] ([naam] doet geen afbreuk aan de geldigheid van zijn wilsuïting en kan [naam] en de [naam] niet ten laste worden gelegd. Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de wil om het goed aan te kopen die duidelijk aanwezig was, en de illusie in zijn [naam] hoofde, veroorzaakt door de blindmakende liefde voor [naam] die blijkbaar manifest ter kwader trouw was, dat deze laatste het appartement zou betalen. Dit zijn twee afzonderlijke zaken.

Het komt ook niet bewezen voor dat de persisterende anamnetische stoornis (veroorzaakt door zijn voormalige alcoholverslaving) zijn wil tot aankopen van het appartement heeft aangetast. Voor zover het artikel over het syndroom van Korsakov (gevoegd door [naam] als stuk 18) al enige wetenschappelijke waarde heeft, blijkt daar niet uit dat [naam] op het ogenblik dat hij de onderhandse akte ondertekende, niet zou geweten hebben wat hij deed. Het is niet omdat men zich naderhand niet meer herinnert wat men heeft gedaan, dat het bewustzijn op het ogenblik van de rechtshandeling was aangetast. Dit blijkt alvast niet uit de voorliggende medische attesten.

Zelfs al is de vooropstelling juist dat alle mails en correspondentie omtrent de aankoop werd gevoerd door [naam], gebruik makende van de referenties en het e-mail adres van [naam], dan nog kan [naam] geen onwetendheid voorhouden. Hij zelf heeft immers de onderhandse akte ondertekend en dit nadat hij samen met [naam] als zijn broer, die architect is en diens echtgenote, het pand had bezocht (zie stuk 6 van [naam]). Niettegenstaande hij wist of had moeten weten dat hij dergelijk appartement nooit zou kunnen betalen, heeft hij toch de onderhandse akte, weliswaar samen met [naam] ondertekend.

Op basis van de thans voorliggende stukken komt evenmin bewezen voor dat op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse koop, zijn wil was uitgesloten door de toediening van geneesmiddelen. Zoals hij zelf aangeeft, zou het geneesmiddel [naam] een laxerende werking hebben. Nergens blijkt uit dat dit ook een invloed had op zijn bewustzijn.

Aangezien er niet in slaagt te bewijzen dat zijn toestemming tot aankoop van het dakappartement dermate was aangetast dat hij niet wist wat hij deed, wordt niet ingegaan op het verzoek tot nietigverklaring van deze overeenkomst.

De contractuele wanprestatie van die zich verbonden tot betaling van de koopsom, staat dan ook vast.

Toen vaststond dat helemaal niet in de mogelijkheid was om één en ander te betalen en er zich van bewust werd bedrogen en/of opgelicht te zijn door haar, werd tussen partijen overeengekomen de kwestieuze koop-verkoopovereenkomst minnelijk te ontbinden. In die omstandigheden werd op 5 juni 2014 de overeenkomst tot minnelijke ontbinding van de koop-verkoopovereenkomst ondertekend (stuk 4 van

Terecht werpt dat deze overeenkomst geen erkenning in zijn hoofde inhoudt van de vordering van het verkrijgen van een schadevergoeding. In de overeenkomst van minnelijke ontbinding werd enkel het akkoord geacteerd met het voorbehoud van de verkopers om toepassing te maken van de contractueel voorziene schadeclausules. Er was geen akkoord dat zouden overgaan tot betaling van de contractueel voorziene schadevergoeding.

kunnen zich niet meer beroepen op het feit dat door geen aangetekend schrijven werd verstuurd alvorens zij de ontbinding en de daaruit voortvloeiende schadevergoeding vorderden. Door minnelijk akkoord te gaan met de ontbinding en akkoord te gaan met het geformuleerde voorbehoud om alsnog een schadevergoeding te vorderen, deden zij impliciet afstand van de vormvoorwaarden opgenomen in art. 9.2.

Het contractueel schadebeding opgenomen in art. 9.2 van de verkoopscompromis is niet in strijd met de artikelen VI.83,17 WER nu dit beding zowel betrekking heeft op de nalatige koper, als op de nalatige verkoper.

Evenmin is het schadebeding nietig op grond van art. 6 BW. Sedert de wetswijziging van 23 november 1998 (BS 13 januari 1999) is het niet langer mogelijk om een strafbeding nietig te verklaren wegens schending van de openbare orde. Gaat een vastgesteld forfaitair bedrag de kennelijk potentiële schade, zoals die op het ogenblik van de contractsluiting kon worden voorzien, te boven dan kan deze door de rechter worden verminderd, doch niet meer worden vernietigd (art. 1231 §1 BW).

Niet de werkelijk geleden schade dient als toetssteen te worden gehanteerd door de rechtbank, doch wel de potentiële schade die partijen hadden kunnen voorzien op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst dienen dan ook niet het bewijs te leveren van de concreet geleden schade.

Als potentiële schadeposten konden eisers terecht rekening houden met het feit dat zij de makelaar zouden moeten vergoeden voor een koop-verkoop die uiteindelijk tot niets leidde. Dit is wel degelijk een schadepost die zij kunnen in rekening aangezien zij normalerwijze zouden moeten betalen terwijl de woning nog niet eens verkocht zou zijn.

Het feit dat de woning mogelijks voor een lagere prijs zou worden verkocht (wat in casu ook gebeurde) was ook een bij het afsluiten van de koop-verkoop overeenkomst te voorziene schadepost. Het is algemeen geweten dat voor woningen die langer te koop staat, vaak de prijs moet dalen om deze alsnog te kunnen verkopen. Uiteindelijk kon de woning pas meer dan een half jaar later worden verkocht en dit voor de prijs van 900.000 €, zijnde 80.000 € lager dan de prijs waaraan de woning aanvankelijk aan verweerders was verkocht. Er zijn geen gegevens voorhanden of ook de roerende goederen werden verkocht.

Niettegenstaande met deze schadeposten mocht en kon rekening worden gehouden, is deze rechtbank van oordeel dat zij nooit een schadebeding van 20 % op de verkoopprijs van 1.040.000 € kunnen verantwoorden. Dergelijk forfaitair schadebeding is manifest niet in overeenstemming met de mogelijks te lijden schade.

Rekening houdende nog met een mindere verkoopprijs van 10 % en de extra kosten voor de verkoop (*ex aequo et bono* ruimschoots begroot op 5%), is de rechtbank van oordeel dat een forfaitair schadebeding maximum 15 % kon bedragen. Dergelijk forfaitair schadebeding is niet aan dat zij een hogere schade voorzienbaar was in hun hoofde op het ogenblik van het afsluiten van de koop-verkoopovereenkomst.

Om die reden gaat de rechtbank dan over tot matiging van het schadebeding tot 15% (of 156.000 €) van de oorspronkelijk overeengekomen verkoopprijs (inclusief roerende goederen) van 1.040.000 €. Interesten zijn verschuldigd op dit bedrag aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 juli 2014, datum van aangetekende ingebrekestelling door de raadsman van aaa en bbb.

2.3.

worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van het bedrag van 156.000 €, meer rente aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 juli 2014 tot aan de dag der algehele betaling.

Als in het ongelijk gestelde partijen worden zij eveneens hoofdelijk veroordeeld tot de kosten van het geding. Deze worden aan de zijde van : en de begroot op 5.500 € rechtsplegingsvergoeding en 407,69 € (353,49€ + 54,20 €) kosten dagvaarding en rolstelling.

Het vonnis is van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad gelet op art. 1397 Ger.W. (zoals gewijzigd bij wet van 19 oktober 2015).

OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,

Wijzende op tegenspraak ten aanzien van en zoals
op tegenspraak in toepassing van art.747§2 Ger.W. ten aanzien van

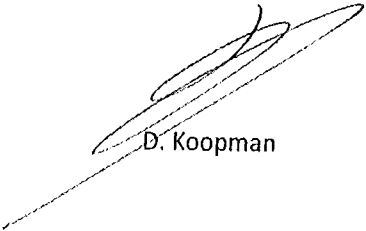
Verklaart de vordering ontvankelijk en als volgt gegrond:

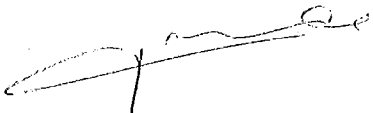
Veroordeelt hoofdelijk tot betaling aan
van de som van HONDERDZESENVIJFTIG DUIZEND EURO (156.000 €) meer de moratoire
rente aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 juli 2014 tot aan de dag der algehele betaling, vanaf
datum dagvaarding gerechtelijke interesten genoemd.

Veroordeelt hoofdelijk tot de kosten van het geding, aan de zijde
van begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van
5.500 € en 407,69 € kosten dagvaarding en rolstelling.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het Gerechtsgebouw I te Kortrijk in openbare terechtzitting van
NEGEN FEBRUARI TWEEDUIZEND ZESTIEN.

Aanwezig : H. Bonnier, alleenzetelend rechter,
D. Koopman, griffier.


D. Koopman


H. Bonnier