

ONGETEKEND AFSCHRIFT toegezonden
 ingevolge artikel 792 Ger.W.
 Vrijgesteld van expeditierechten
 artikel 280-2° W.Reg

Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
2018 / 9366			
Datum van uitspraak	op	op	op
20 juli 2018	€	€	€
	UR:	UR:	UR:
Rolnummer			
17A1622_3/3			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het derde kanton Brugge

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

--

Op de openbare terechtzitting van **vrijdag twintig juli tweeduizend achttien**, in de gerechtszaal van het vredegerecht van het derde kanton Brugge, werd door Kurt Creyf, vrederechter, bijgestaan door Tom Verkest, griffier van het vredegerecht van voormeld kanton, het volgende vonnis uitgesproken:

INZAKE:

....., ingeschreven in de
Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer met zetel te,
vertegenwoordigd door haar syndicus, met zetel te,
ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder
nummer

- met raadsman mr. Alexander Van Brabant, advocaat te 8000 Brugge, Gulden-Vlieslaan 16

eisende partij

TEGEN:

..... ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer
met zetel te

- met raadsman mr. Filip Liebaut, advocaat te 9160 Lokeren, Durmelaan 4W1

verwerende partij

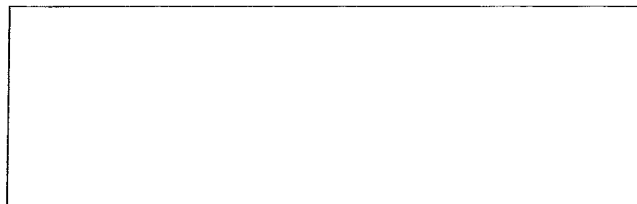
Gelet op de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Gelet op de dagvaarding van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder Frédéric Francois in vervanging van gerechtsdeurwaarder Ronny Lievens te Oostende van 29 november 2017;

Gezien de tussenbeschikking conclusietermijnen en rechtsdag art. 747, § 1 Ger. W. van 15 december 2017;

Gezien de voorgaande proceduristukken en conclusies;

Partijen werden gehoord.



Motivering

De vorderingen

1. Eiseres (verweerster op tegeneis) verzoekt de rechtbank bij synthesebesluiten dd. 12/3/2018 in volgende zin te willen oordelen:

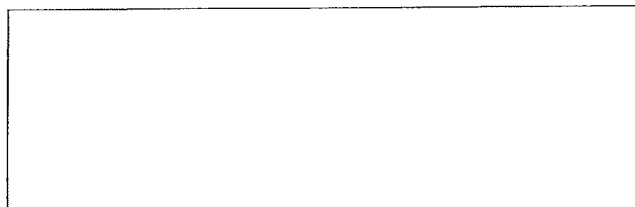
- de hoofdeis ontvankelijk en gegrond verklaren en de tegenvordering van verweerster ontoelaatbaar, niet-ontvankelijk minstens als ongegrond af te wijzen;
- verweerster te veroordelen tot het betalen aan eiseres van een saldobedrag (na compensatie) van 7.507,99 euro; bedrag te vermeerderen met de conventionele intresten à rato van 8,5 % sedert de respectieve vervaldata en de gerechtelijke intresten aan de conventionele intrestvoet vanaf 1/12/2017 tot de dag der integrale betaling ervan door verweerster;
- ondergeschikt de aanspraken van verweerster (op tegeneis) op de toekenning van intresten en schadebeding op de door eiseres nog verschuldigde sommen af te wijzen;
- verweerster te veroordelen tot alle gedingkosten, in haar hoofde begroot op de dagvaardingskosten tot beloop van een bedrag van 263,68 euro en op de basisrechtsplegingsvergoeding ad 1.080 euro;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

2. Verweerster (eiseres op tegeneis) verzoekt de rechtbank bij synthesebesluiten dd. 18/4/2018 in volgende zin te willen oordelen:

- de hoofdeis van eiseres ontvankelijk te verklaren, maar als ongegrond af te wijzen;
- de vordering ten bedrage van 1.424,20 euro gefactureerd aan de heer _____ af te wijzen;
- de tegenvordering gegrond te verklaren en eiseres te veroordelen tot het betalen aan verweerster van een bedrag van 1.880,78 euro; bedrag te vermeerderen met de gerechtelijke intresten à rato van 8,5 % en een schadevergoeding van 10 % der gevorderde factuurbedragen;
- de gerechtelijke compensatie tussen de hierbij aan beide respectieve gedingpartijen toegekende vergoedingsaanspraken toe te staan;
- het gedeelte mazout tot beloop van 690 euro af te wijzen en te laten crediteren;
- het aandeel van _____ aan verweerster te willen toekennen ten bedrage van 1.985,37 euro;
- verweerster toe te laten het nog verschuldigde saldo na compensatie af te betalen a rato van 250 euro per maand;
- ondergeschikt een gerechtsdeskundige-accountant aan te stellen;
- de gedingkosten minstens al gedeeltelijk ten laste van eiseres te leggen en deze in hoofde van verweerster te begroten op de basisrechtsplegingsvergoeding ad 1.080 euro.

BeoordelingDe hoofdvordering van de eiseres

3. Eiseres levert op een geheel sluitend en overtuigend geachte wijze het bewijs dat verweerster haar nog een bedrag van 8.589,99 euro, uit hoofde van achterstallige bijdragen en gemene lasten van de mede-eigendom (tot en met de afrekeningsvervaldag van 30/06/2017; zie stukken 5 van eiseres),



zoals vermeld in het randnummer 57 van het overzicht van de synthesebesluiten van eiseres van 12/03/2018.

Het daartegen door verweerster aangevoerde verweer mist feitelijke grondslag en dient bijgevolg als ongegrond verworpen te worden.

4. De rechtbank stelt vast dat verweerster meermaals door eiseres in gebreke werd gesteld in betaling van de achterstallige bijdragen, o.m. op 4/4/2017, op 6/4/2017, op 20/4/2017, op 18/08/2017, op 30/8/2017 en op 8/9/2017 (zie stukken 8 tot 14 van eiseres). Pas op 18/8/2017 (naar aanleiding van de geplande bijzondere AV) reageert verweerster bij monde van haar zaakvoerder op 18/8/2017, inzonderheid door te erkennen en te bevestigen dat zij nog een bedrag van 6.104,80 euro verschuldigd is aan eiseres en een maandelijkse afbetaling ervan, a rato van 1.000 euro per maand aan te kondigen. De overige door verweerster geformuleerde protesten zijn geheel ongegrond in zoverre daarbij eerdere schulderkenningen en toezeggingen ten overstaan van eiseres geheel ten onrechte genegeerd en geloochend worden.

5. De beweringen van verweerster dat het door eiseres aan haar aangerekende en in rechte opgevorderde bedrag van 1.424 euro onder meer betrekking zou hebben op stookoliekosten (terwijl geen stookolietank aanwezig was in het gebouw).

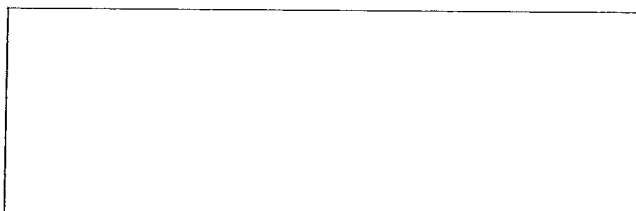
Vermits voormeld bedrag ook achterstallige en onbetaald gebleven kosten en bijdragen van de kavel 2.1. betreft is verweerster en niet de heer schuldenaar van deze vergoedingsaanspraken van eiseres.

De hiervoor weergegeven bewering van verweerster mist trouwens feitelijke grondslag in zoverre aan verweerster uitsluitend kosten in de gemene delen omvat (zie stukken 3 en 4a van eiseres).

Gezien de duidelijke bewoordingen van de door eiseres opgemaakte afrekeningen en de daarin weerhouden bedragen en kosten/posten is de betwisting van verweerster over aangerekende stookoliekosten geheel onbewezen gebleven.

Bovenal werden door eiseres uitsluitend de gemene lasten en kosten aangerekend voor de periode vanaf 1/11/2013 tot en met 31/10/2014 en werd 'de afrekening van de vorige periode ad 165 euro' in mindering gebracht van het principieel verschuldigde saldobedrag ad 1.818,73 euro. Dit bedrag van 165 euro slaat op de periode dat verweerster nog geen eigenares was van de privatieve kavel 2.1. in de residentie.

6. De eenzijdige en geheel onbewezen gebleven beweringen van verweerster over een haar toekomend tegoed van een ex mede-eigenaar (mevrouw) is ongegrond. Het tegoed van mevrouw tot beloop van een bedrag van 1.935,57 euro (conform het standpunt van eiseres) is en blijft een aan voormelde gewezen mede-eigenares klevend of toekomend voordeel, zonder dat verweerster het bewijs levert dat zij (als opvolgster in de rechten en verplichtingen van de privatieve kavel 2.4.) daadwerkelijk gerechtigd zou zijn om voormeld bedrag op te eisen. De individueel en persoonlijk aan mevrouw toekomende tegoeden (saldo van de betaalde voorschotten op gemene kosten, na verrekening van de effectief gemakte kosten van de mede-eigendom) zijn en blijven een uitsluitend aan mevrouw toekomen vermits verweerster niet het minste begin van bewijs voorlegt waaruit de rechtbank vermag af te leiden dat verweerster in de persoonlijke schuldvorderingsrechten van voormelde gewezen mede-eigenares op de VME zou zijn getreden.



7. De overige (geheel eenzijdig en totaal onbewezen gebleven) betwistingen van verweerster missen feitelijke grondslag. Deze beweringen zijn en blijven trouwens geheel onbewezen en zijn in alle omstandigheden niet relevant voor het beoordelen van huidige respectieve wederzijdse vergoedingsaanspraken van de beide gedingpartijen, over en weer.

Verzoek tot aanstelling van een gerechtsdeskundige

8. Het ondergeschikte verzoek van verweerster om over te gaan tot het aanstellen van een gerechtsdeskundige mist feitelijke grondslag en is bijgevolg als ongegrond af te wijzen.

9. Gezien de echtgenoot van de zaakvoerder van verweerster als rekeningencommissaris van eiseres fungeerde, was deze van meet af aan volledig geïnformeerd over de toedracht van de aanspraken van eiseres op verweerster. Bovendien is er sprake van een omstandig stilzwijgen en de afwezigheid van tijdig geformuleerd protest vanwege verweerster (die nochtans handelaarster is) tegen o.m. de opeenvolgende verzoeken uitgaande van eiseres tot betaling van de (achterstallige) bijdragen van de VME en tegen de opeenvolgende van eiseres (en raadsman) uitgaande ingebrekestellingen.

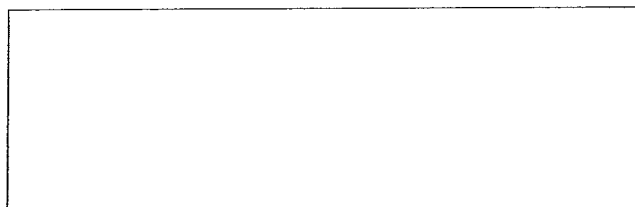
In alle omstandigheden is er de feitelijke erkenning uitgaande van verweerster van 18/08/2017 aangaande het zeker, vaststaande en opeisbare karakter van de schuldvordering van eiseres (minstens tot beloop van een bedrag van 6.104,80 euro). Voormelde feitelijke beweegredenen en omstandigheden laten niet toe een gerechtsdeskundige (accountant) te laten aanstellen. Alles doet vermoeden dat verweerster met dit verzoek andermaal probeert een bijkomend betalingsuitstel van de nochtans zekere, vaststaande en opeisbare vergoedingsaanspraken van eiseres te bewerkstelligen. Dit alles wordt feitelijk bevestigd, in acht genomen het gegeven dat verweerster geen duidelijke, welomschreven en precieze opdracht voor de aan te stellen gerechtsdeskundige opgeeft. Deze reden op zich is reeds toereikend om het verweersters' verzoek tot het aanstellen van een gerechtsdeskundige prompt als ongegrond af te wijzen.

De tegenvordering

10. Verweerster houdt voor dat eiseres nog twee openstaande facturen verschuldigd zou zijn, met name de factuur van 29/12/2015 (tot beloop van een bedrag van 1.082,18 euro) en de factuur van 14/09/2017 (tot beloop van een bedrag van 798,60 euro).

11. Eiseres heeft op 21/01/2017 feitelijk erkend en bevestigd dat verweerster gerechtigd is op een bedrag van 1.082,18 euro, inzonderheid door op voorwaardelijke wijze te aanvaarden dat voormeld bedrag van de door verweerster nog verschuldigde som ad 6.140,10 kan gecompenseerd worden, met name voorhoudende dat 'op de eerstvolgende afrekening na uw betaling zal dit bedrag gecrediteerd worden' (zie stuk 8 van eiseres). Dit alles wordt in rechte bevestigd door eiseres in zoverre laatstgenoemde partij in de geding-inleidende akte dd.29/12/2017 onder meer voorhoudt en uitdrukkelijk stelt dat zij akkoord gaat dat de factuur 2015.101.14 van 29/12/2015 vanwege verweerster (tot beloop van een bedrag van 1.082,18 euro) 'in mindering wordt gebracht' van de door verweerster aan eiseres nog verschuldigde achterstallige bijdragen en gemene lasten. Verder wordt dit alles bevestigd middels het randnummer 47 van de synthesebesluiten van eiseres van 12/03/2018.

12. Eiseres levert staande deze procedure geen sluitend en overtuigend geacht (begin van) bewijs dat 'de heer Verhulst zich zou hebben verbonden om de verlichtingsarmaturen op het eerste, de tweede,



Vrederecht van het derde kanton Brugge

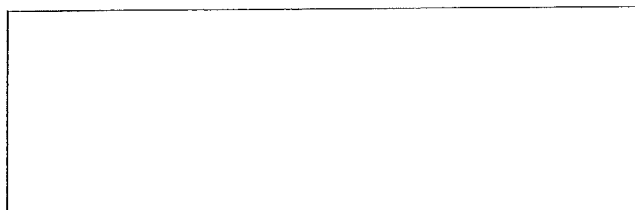
derde en vierde verdieping te plaatsen'; redenen waarom eiseres gehouden is en blijft om aan verweerster het nog verschuldigde en door verweerster gevorderde bedrag ad 798,60 euro (ofwel het voorwerp van de factuur van verweerster van 14/09/2017) te voldoen.

13. De vermelding in de notulen van de AV van de [redacted] van 3 december 2016 omtrent de vermeende kosteloze plaatsing van verlichtingsarmaturen door de [redacted] laat op zich beschouwd vooreerst niet toe om daar enige verbintenis, laat staan een toezegging uitgaande van de [redacted] daaruit rechtens af te leiden en aan te nemen. Voormelde notulen kunnen geenszins als bewijs van een uitgaande van de heer [redacted] edane toezegging of verbintenis (tot kosteloze plaatsing van armaturen) aangenomen worden, niet in het minst doordat de [redacted] vooreerst geen mede-eigenaar van de [redacted] is, daarnaast kunnen de van een VME uitgaande notulen geen verbintenissen (toezeggingen of engagementen met dwingend of verbindend karakter) bevatten. Deze notulen kunnen de heer [redacted] (laat staan eiseres die een van de heer [redacted] geheel onderscheiden rechtens niet tegengesteld en of tegengeworpen worden, net zomin de syndicus van de VME Residentie Lotus [redacted] (als opsteller der notulen), minstens de [redacted] zelf (als houder en bewaarder der notulen) een derde partij, tijdens of na afloop van de AV van de VME kan verbinden en of verplichtingen (met een niet onbelangrijke financiële tegenwaarde ervan) opleggen ten bate of ten behoeve van de collectiviteit van de gemeenschap van mede-eigenaars, door deze laatsten vrij te stellen of te ontzien tussen te komen in de kosten voor de plaatsing van de verlichtingsarmaturen in het gebouw van de [redacted]

14. Eiseres laat alleszins na enig deugdelijk en overtuigend geacht (begin van) bewijs van haar eenzijdig geponeerde beweringen (afgeleid uit en gesteund op de in de regel voor uitsluitend het eigen beheer opgestelde notulen van de AV van 3/12/2016) voor te leggen.

15. Zelfs in de veronderstelling dat deze notulen het regelmatig en deugdelijk bewijs van een door de heer [redacted] opgenomen en aanvaarde verbintenis (tot het kosteloos plaatsen van de verlichtingsarmaturen in de residentie [redacted]) zouden bevatten en in voormelde zin zouden kunnen tegengesteld worden aan de heer [redacted] ist, laat dit eiseres niet toe zich op voormelde notulen (met name verbintenis vanwege de heer [redacted]) te steunen, om alhier in deze procedure de op basis van de factuur van verweerster van 14/09/2017 gesteunde vergoedingsaanspraak van verweerster (tot opslsing van het bedrag van 798,60 euro, bij wege van tegeneis) te doen afweren en ongegrond verklaren. Gezien de hoedanigheid van de respectieve gedingpartijen enerzijds en de identiteit van de schuldeiser (verweerster) en de schuldenaar (eiseres) van voormelde factuur van 14/09/2017 anderzijds, is eiseres niet gerechtigd of toegelaten zich te beroepen om bepaalde door de heer [redacted] opgenomen (zo al bewezen geachte en aanvaarde) verbintenissen ter afwering van de door verweerster aan haar gefactureerde en in rechte opgevorderde aanspraken (bij wege van de in deze procedure gestelde tegeneis). Dat de heer [redacted] zich gebeurlijk ten overstaan van de VME zou verbonden hebben (tot de kosteloze plaatsing ervan over te gaan), laat niet toe aan te nemen dat de [redacted] voormelde door verweerster haar aangerekende en gefactureerde prestaties (tot beloop van een bedrag van 798,60 euro, als plaatsingskosten) niet zou dienen te voldoen.

16. Het onbetwistbaar vaststaand en zeker feitelijk gegeven dat eiseres de factuur van verweerster van 14/09/2017 niet tijdig heeft geprotesteerd (zonder dat eiseres enig deugdelijk en overtuigend geacht bewijs kan voorleggen waaruit de rechtbank vermog af te leiden en aan te nemen dat voormelde factuur van 14/09/2017 uitgaande verweerster uitermate laattijdig zou zijn opgemaakt door laatstgenoemde) is naar het oordeel van de rechtbank op zich reeds een voldoende reden en



geheel sluitend gegeven hierbij in rechte vast te stellen en aan te nemen dat eiseres gehouden is en blijft om voormelde factuur van 14/09/2017 ten bedrag van 798,60 euro aan verweerster te voldoen (minstens deze aanspraak van verweerster gecompenseerd kan worden met de overige nog door verweerster aan eiseres verschuldigde, achterstallige en onbetaald gebleven gemene lasten en bijdragen van de mede-eigendom).

17. In de mate dat verweerster geen ingebrekestelling aan eiseres heeft overgemaakt ter invordering van de openstaande, achterstallige facturen van 29/12/2015 en 14/09/2017 (minstens daaromtrent niet het minste bewijs door verweerster van voorgelegd wordt) laat verweerster in deze gerechtelijke procedure niet toe om van eiseres enerzijds conventionele moratoire intresten vanaf de respectieve data dat de facturen opeisbaar waren (à rato van 8,5 % op jaarbasis) en anderzijds een forfaitair te begroten bedrag als schadevergoeding (begroot op een bedrag van 10 % van de achterstallig zijnde factuurbedragen) op te vorderen.

De door verweerster gevorderde aanspraken uit hoofde van verwijlntresten en schadebeding zijn vooreerst strijdig met het bepaalde van het artikel 1153 B.W..

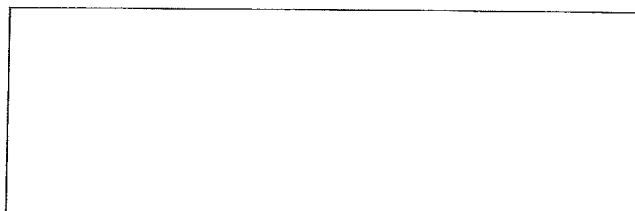
Voormelde aanspraken van verweerster worden bovendien niet aannemelijk gemaakt, onverminderd de bijkomende feitelijke vaststelling dat eiseres zich onmiddellijk akkoord heeft verklaard om de factuur 2015.101.14 van 29/12/2015 (tot beloop van een bedrag van 1.082,18 euro) te compenseren met de door verweerster haar nog verschuldigde achterstallige bijdrage en openstaande gemene lasten, zonder dat verweerster dienaangaande enig voorbehoud heeft geformuleerd om in voorkomend geval alsnog verwijlntresten en een schadebeding op te eisen. Op grond van voormelde door beide gedingpartijen minstens op stilzwijgende wijze in onderling akkoord overeengekomen compensatieregeling aangaande hun respectieve wederzijdse onderlinge aanspraken over en weer, is verweerster naderhand sowieso niet (meer) gerechtigd om zich op haar eigen factuurvoorwaarden te gaan beroepen en deze aan eiseres te gaan tegenwerpen. In alle omstandigheden stat vast dat voormelde factuurvoorwaarden van verweerster niet/nimmer door eiseres (door haar syndicus) werden aanvaard, minstens legt verweerster daarvan geen enkel bewijs van voor.

Besluitend

18. Eiseres is gerechtigd om de door haarzelf aan verweerster verschuldigde, nog te betalen openstaande bedragen uit hoofde van twee achterstallige en onbetaald gebleven facturen van 29/12/2015 en van 14/09/2017 gerechtelijk te compenseren in acht genomen de hierbij ingewilligde openstaande vergoedingsaanspraken van eiseres op verweerster ruimer zijn dan deze die eiseres aan verweerster nog verschuldigd is (en hierbij ingewilligd werd).

19. Na gerechtelijke compensatie van de door eiseres aan verweerster nog verschuldigde bedragen (tot beloop van een bedrag van 1.082,18 euro en tot beloop van een bedrag van 798,60 euro) staat vast dat verweerster nog steeds aan eiseres een bedrag (in hoofdsom) verschuldigd blijft van 6.718,21 euro (ofwel van het door verweerster aan eiseres verschuldigde bedrag van 8.589,99 euro minus de door eiseres aan verweerster verschuldigde factuurbedragen ad 1.082,18 euro en ad 798,60 euro).

In acht genomen de aan beide partijen wederzijds toe te kennen gerechtelijke intresten (zij het vanaf de hierna bepaalde, onderscheiden data verschuldigd) worden de aan beide gedingpartijen toekomende geldsom-veroordelende titels hierna gewezen; zij het dat de gerechtelijke compensatie tussen beide titels meteen kan aangewend worden.



Het verzoek tot toekenning van afbetalingsfaciliteiten

20. Het verzoek van verweerster tot de toekenning van betalingsfaciliteiten (a rato van 250 euro per maand) wordt als ongegrond afgewezen. Verweerster laat na het bewijs te leveren dat zij aan de voorwaarden van het artikel 1244 B.W. voldoet. De rechtbank stelt immers vast dat verweerster reeds gerulme tijd zonder gegronde redenen de openstaande aanspraken van eiseres weigert te voldoen. Vervolgens werden afbetalingen aangekondigd door verweerster en werden deze beloftes nimmer gehonoreerd, zodat de rechtbank ernstig twijfelt of verweerster weldegelijk ter goeder trouw heeft gehandeld.

De gedingkosten

21. Gezien het gegrond karakter van de respectieve hoofd- en tegeneis en het wederzijds (on)gelijk van de beide partijen, over en weer, is het geraadzaam en billijk om één derde van de in hoofde van de beide partijen begrote (effectief voorgeschoten en gedragen) gedingkosten ten laste van eiseres te leggen / te behouden en twee derden ervan ten laste van verweerster te leggen.

22. Op basis van het wederzijds ongelijk van de beide gedingpartijen, op de respectieve aanhangig gemaakte eisen (zie artikel 1022 eerste lid Ger.W.) worden de beide door de gedingpartijen gevorderde basisrechtsplegingsvergoedingen onderling, tot beloop van de door de beide partijen respectieve gevorderde sommen, over en weer meteen als ongegrond afgewezen, waardoor geen verdere beoordeling ervan nog opdringt.

Beslissing

De rechtbank doet uitspraak op tegenspraak.

Verklaart de hoofd- en tegeneis van eiseres en verweerster ontvankelijk en telkens in volgende mate gegrond.

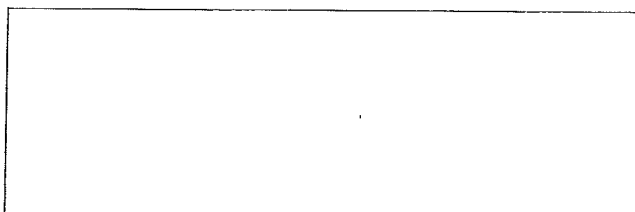
Veroordeelt verweerster tot het betalen aan eiseres van een bedrag van **achtduizend vijfhonderdneuentachtig euro negenennegentig cent (8.589,99 euro)**; bedrag te vermeerderen met de gerechtelijke intresten vanaf 01/12/2017 tot de dag der integrale betaling ervan door verweerster.

Veroordeelt eiseres tot het betalen aan verweerster van een bedrag van **duizend achthonderdtachtig euro achtenzeventig cent (1.880,78 euro)**; bedrag te vermeerderen met de gerechtelijke intresten vanaf 01/02/2018 tot de dag der integrale betaling ervan door eiseres.

Staat de gerechtelijke compensatie tussen de hierbij aan beide respectieve gedingpartijen toegekende vergoedingsaanspraken toe.

Legt de in hoofde van de gedingpartijen hierna te begroten gedingkosten voor deze gevoerde procedure voor één derde ten laste van eiseres en voor twee derden ten laste van verweerster.

Wijst de respectieve aanspraken van de beide gedingpartijen op de toekenning van een (basis)rechtsplegingsvergoeding als ongegrond af.



Begroot deze gedingkosten in hoofde van eiseres op de dagvaardingskosten tot beloop van een bedrag van 263,68 euro en in hoofde van verweerster op een bedrag van nul euro nu geen andere gedingkosten bewezen voorkomen en of aannemelijk gemaakt worden.

Veroordeelt dienvolgens verweerster tot het betalen aan eiseres van een bedrag van **honderdvijfenzeventig euro negenzeventig cent (175,79 euro)**, uit hoofde van het aandeel van verweerster in de hierbij in hoofde van de beide gedingpartijen definitief uitgewezen gedingkosten.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

De vrederechter heeft getekend met de griffier.

De griffier,



Tom Verkest

De vrederechter,



Kufft Creyf

