

Repertoriumnummer 2019 / 3947
Datum van uitspraak 15 april 2019
Rolnummer A.R. nr. 18/1876/A

Uitgifte

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen,
afdeling Brugge,
sectie burgerlijke rechtbank**

Vonnis

Zesde kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

B.6 VON EVT

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, zesde kamer, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak **A.R. nr. 18/1876/A**

-
1. _____, wonende te _____ 17,
- En
2. _____, wonende te _____ 17

Eisers

Hebbende als raadsman meester Guy Baelde, advocaat, met kantoor te 8000 Brugge, Scheepsdalelaan, 29 (ref.: 4705)

Tegen

- _____ , wonende te _____
- En
2. _____ wonende te _____

Verweerders

Hebbende als raadsman meester Alexander Van Brabant, advocaat, met kantoor te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan, 16 (ref.:

I. PROCEDURE

De procedure werd ingeleid bij dagvaarding, rechtsgeldig betekend op 8 juni 2018.

In openbare terechtzitting van 14 januari 2019 werden partijen gehoord in hun middelen en besluiten.

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de rechtspleging, alsook van door partijen neergelegde bundels.

Artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

II. VOORWERP VAN DE VORDERING

Eisers vorderen te zeggen voor recht dat de koop-verkoopovereenkomst die tussen partijen werd afgesloten betreffende de woning, gelegen te _____ (per 27 juni 2018) wordt ontbonden ten laste van verweerders.

Eisers vorderen verwerende partijen in solidum te veroordelen tot het betalen van een bedrag van 25.000,00 euro, meer de intresten.

Zij vorderen verweerders bijkomend te veroordelen tot vrijwaring van eisers voor alle belastingen die aan eisers zouden worden ten laste gelegd ingevolge het gebrek aan tijdige registratie van de verkoopovereenkomst dan wel ten gevolge van de leegstand van het onroerend goed.

Zij vorderen verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, zonder kantonnement.

III. BEOORDELING

a) enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1. Eisers zijn de eigenaars van een pand, gelegen te _____.

Zij sloten met _____ een makelaarsovereenkomst af op 20 november 2017 om kopers te zoeken voor het pand.

2. Verwerende partijen verzonden op 25 november 2017 een mail aan de makelaar waarin werd gesteld waarin werd gesteld (in de Engelse taal) dat het hun beslissing was om het huis te kopen voor een prijs van 250.000,00 euro.

De makelaar antwoordde met een mail op 25 november 2017.

3. Er werd op 12 december 2017 door verwerende partijen een mail verstuurd aan de makelaar met verwijzing naar een aanvraag tot lening.

De makelaar antwoordde hierop.

4. Verdere briefwisseling kon niet tot een minnelijke regeling leiden.

b) ontvankelijkheid van de vordering

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist.

Er zijn geen argumenten die ambtshalve aanleiding zouden kunnen geven tot de niet ontvankelijkheid van de vordering.

De vordering is ontvankelijk.

c) gegrondheid van de vordering

1. Eisende partijen stellen dat er een overeenkomst tot stand is gekomen over alle noodzakelijke elementen van de koop-verkoop.

Zij verwijzen naar het mailverkeer en naar artikel 1589 van het burgerlijk wetboek waarbij er wordt gesteld dat de verkoopbelofte geldt als koop wanneer er wederzijds toestemming is van de partijen omtrent de zaak en de prijs.

2. Verwerende partijen verwijzen naar de bewijsregeling en naar de artikelen 1361 en volgende van het burgerlijk wetboek.

Er ligt geen bewijs van enige geschreven overeenkomst voor.

3. Eisende partijen verwijzen naar het mailverkeer als begin van schriftelijk bewijs.

De door eisende partijen aangehaalde mail van verwerende partijen de dato 25 november 2017 draagt geen elektronische handtekening zodat dit niet als begin van schriftelijk bewijs kan worden aanvaard.

Bij gebrek aan enig begin van schriftelijk bewijs falen eisende partijen aldus reeds om deze reden in hun bewijslast van het bestaan van de overeenkomst.

4. Aanvullend en ten overvloede kan worden gesteld dat, voor zover er een begin van schriftelijk bewijs zou zijn blijkt dat de makelaar van eisende partijen een mandaat had om de koop-verkoop af te sluiten. Hij had enkel een mandaat om een kandidaat-koper te zoeken. Hij diende aldus eerst het akkoord van eisende partijen te vragen en dit akkoord over te maken aan verwerende partijen.

Er werd aan verwerende partijen geen enkel document voorgelegd waaruit de aanvaarding van eisende partijen met de koop-verkoop blijkt zodat verwerende partijen die mail van de makelaar niet als een aanvaarding dienden aan te nemen.

Verwerende partijen hadden immers geen enkele garantie dat er ook een akkoord was van de eisende partijen (welk akkoord van eisers zelfs tot op heden bewezen met stukken, opgesteld in tempore non suspecto).

Ook deze reden is er aldus geen bewijs dat er een definitieve overeenkomst is afgesloten tussen partijen.

5. Er dient verder tevens vastgesteld dat de makelaar verwerende partijen in gebreke heeft gesteld en deze makelaar zelf een factuur opstelt, uitgaande van haarzelf, voor de betaling van een schadevergoeding van 5.000,00 euro aan haarzelf en dus niet aan eisende partijen zelf.

Er is opnieuw geen enkel bewijs van enig mandaat van de makelaar om een minnelijk voorstel voor te leggen aan verwerende partijen. Dit wijst eerder op een éézijdig handelen van de makelaar zelf om toch nog een vorm van schadevergoeding voor zichzelf op te eisen. Er is geen enkel akkoord dat eisende partijen op dat ogenblik akkoord waren met dit minnelijk voorstel dat in feite volgens hun huidige beweringen een ontbinding van de overeenkomst zou moeten impliceren. Het gebrek van voorliggend mailverkeer tussen makelaar en eisende partijen uit dit periode tonen aan dat er geen dergelijke afspraken waren. Een professionele makelaar zou geen dergelijk risico nemen om een volgens eisers rechtsgeldige koop-verkoop te laten ontbinden met schadevergoeding zonder duidelijk mandaat.

6. Eisers zelf waren daarentegen zich wel degelijk bewust dat er nog geen geldige koop-verkoop tot stand was gekomen.

Zij mailden in het kader van hun eigen aankoop van een nieuw onroerend goed op 13 december 2017 dat zij dit nieuw onroerend goed zouden aankopen onder de opschortende voorwaarde van verkoop (of geldige ondertekende en sluitende compromis) van hun eigen huis. Zij wisten dus wel degelijk dat hun woning nog niet was verkocht.

7. Uit de mail van verwerende partijen de dato 25 november 2017 blijkt trouwens dat zij ook nog wachten tot het tekenen van de definitieve documenten ('sign the final papers'). Aldus was er enkel sprake van onderhandelingen doch de definitieve afspraken dienden nog op papier gesteld.

Er kan trouwens ook worden opgemerkt dat voormeld artikel 1589 van het burgerlijk wetboek niet automatisch impliceert dat enkel en alleen prijs en onroerend goed het enig essentieel element van een koop-verkoop kunnen zijn.

De maatschappelijke evolutie heeft sinds de inwerkingtreding van art 1589 van het burgerlijk wetboek immers veel nieuwe aspecten met zich gebracht waardoor ook veel andere essentiële elementen voor een overeenkomst van belang zullen zijn (die via decretale en wettelijke bepalingen trouwens gesanctioneerd worden met nietigheden). De door de makelaar meegedeelde info aan verweerders was uiterst minimaal tot quasi niet bestaande.

Eisers durven thans zelf de kwader trouw van verweerders in te roepen terwijl er geen enkel bewijs wordt voorgelegd omtrent het verschaffen van de nodige documenten. Er blijkt hoegenaamd niet dat de niet ondertekende compromis aan verweerders is meegedeeld en de nodige stukken ook voorafgaandelijk zouden zijn meegedeeld. Dit ontwerp is trouwens zelfs in de Nederlandse taal opgesteld terwijl de voorafgaandelijke correspondentie in de Engelse taal is gebeurd. Uit niets blijkt dat er een duidelijke vertaling is gebeurd en dat documenten (die op heden zelfs niet voorliggen) werden meegedeeld. Zij verwijzen zelfs naar een in huidig geschil niet voorliggend energiecertificaat van 10 augustus 2011 (of ongeveer zeven jaar oud op datum van beweerde afsluiting van de overeenkomst).

8. Aldus kan enkel worden vastgesteld dat er geen enkel bewijs is van een bindende rechtsgeldige koop-verkoopovereenkomst zodat de vordering in ontbinding en schadevergoeding wordt afgewezen als ongegrond.

d)kosten van het geding

Eisende partijen worden als in het ongelijk gestelde partijen veroordeeld tot de kosten van het geding die in hun hoofde niet worden begroot.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK,
In eerste aanleg en op tegenspraak als volgt:**

Verklaart de vordering van eisers ontvankelijk, doch ongegrond.

Veroordeelt eisers tot de kosten van het geding, in hun hoofde niet te begroten als in het ongelijk gestelde partijen en in hoofde van verwerende partijen begroot op de rechtsplegingvergoeding van 2.400,00 euro.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Sluit de mogelijkheid van kantonement niet uit.

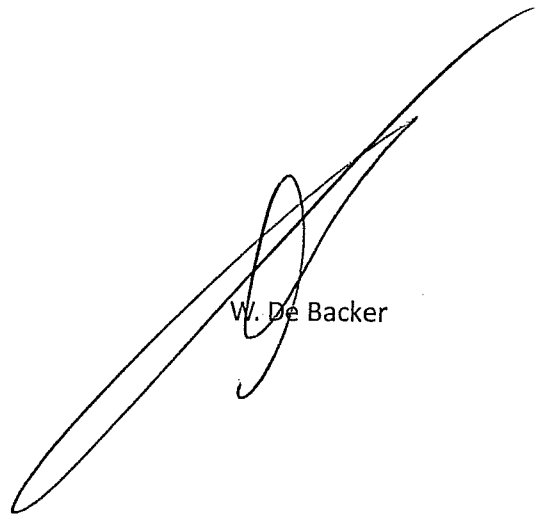
Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **vijftien april tweeduizend negentien**.

Aanwezig zijn:

Wim De Backer, afdelingsvoorzitter, alleenrechtsprekend;
Matthias Buysse, griffier.



M. Buysse



W. De Backer