# Hof van Cassatie: Arrest van 6 November 1997 (België). RG C960110N

* Date : 06-11-1997
* Language : Dutch
* Section : Case law
* Source : Justel N-19971106-1
* Role number : C960110N

HET HOF,

 Gelet op het bestreden vonnis, op 27 oktober 1995 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge;

 Over het middel, gesteld als volgt : schending van artikelen 1184, 1709, 1719, 1741 van het Burgerlijk Wetboek, 807, 1042, 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek en 149 van de gecoördineerde Grondwet van 17 februari 1994, evenals van het algemeen rechtsbeginsel, genaamd het beschikkingsbeginsel, dat de rechter verbiedt ambtshalve door partijen uitgesloten betwistingen op te werpen,

 doordat de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, bij vonnis van 27 oktober 1995, rechtdoende op het hoger beroep van verweerder, de bestreden beslissing vernietigt en, opnieuw rechtdoende, de huurovereenkomst tussen partijen betreffende het huurgoed lastens eisers ontbonden verklaart, eisers solidair veroordeelt om aan verweerder ten titel van provisionele schadevergoeding de som van 200.000,- frank, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest vanaf 2 december 1994, te betalen en een deskundigenonderzoek beveelt teneinde de door verweerder uitgevoerde werken te beschrijven en de kostprijs ervan te ramen, op volgende gronden : "5.4 Voorafgaand aan het schrijven dd. 25.08.1994 van de raadsman van (verweerder) aan de raadsman van (eisers), werd (verweerder) door de raadsman van (eisers) bij aangetekend schrijven dd. 16.8.1994 in gebreke gesteld omwille van de zogenaamd ingrijpende verbouwings- en aanpassingswerken waarmee (eisers) meenden niet te kunnen akkoord gaan. De inhoud van dit schrijven is ontegensprekelijk dubbelzinnig. Enerzijds wordt in dit schrijven gesteld : "Dergelijke werkwijze is voor mijn cliënten onaanvaardbaar en maakt voor hen iedere verdere contractuele samenwerking onmogelijk". Anderzijds wordt dan gesteld : "Bij huidig schrijven maan ik U dan ook aan het goed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen en de aangerichte schade te herstellen. Bij gebreke hieraan te voldoen binnen de tien dagen vanaf heden, heb ik opdracht u in rechte te dagvaarden in ontbinding van de huurovereenkomst en in betaling van de aangebrachte schade". Het lijdt geen twijfel dat dit schrijven van de raadsman van (eisers), volgend op de algemene vergadering dd. 30.07.1994, was ingegeven door de druk door de medeëigenaars terloops deze vergadering op (eisers) uitgeoefend. Het verslag van de algemene vergadering dd. 30.07.1994 vermeldt trouwens : "De Meuleneire ... voegt er nadien, enigszins gekalmeerd, aan toe dat hij er zich wel van bewust is dat een grote meerderheid tegen de geplande inrichting van een restaurant is. Hij verklaart ook niet verder meer te zullen aandringen, met zijn huurder te onderhandelen in die zin en dan een antwoord geven aan de voorzitter; In plaats van de onderhandelingen waarvan sprake, volgt het aangetekend schrijven dd. 16.08.1994 aan (verweerder). De rechtbank is van oordeel dat waar (eisers) op 16.08.1994 (verweerder) te kennen gaven dat iedere verdere contractuele samenwerking voor hen onmogelijk geworden was, zich hiertoe steunend op gronden die worden weerlegd door art. 6 van de handelshuurovereenkomst dd. 2.06.1994, zij uitdrukkelijk te kennen hebben gegeven zelf een einde te willen stellen aan de tussen partijen geldende overeenkomst. De handelshuurovereenkomst dient dan ook ten nadele van (eisers) te worden ontbonden, dit evenwel slechts met ingang vanaf 2.12.1994, ogenblik waarop (verweerder) zijn tegenvordering in conclusies voor de eerste rechter heeft geformuleerd, nu hijzelf gelet hogergenoemd schrijven dd.

 16.8.1994 niet tot dagvaarding overging en er zich toe beperkte zijn contractuele verplichtingen op te schorten, zichzelf aldus rechtdoende", en om die redenen besluit dat de houding van verweerder een ontbinding van de handelshuurovereenkomst in zijn nadeel niet rechtvaardigt,

 terwijl, eerste onderdeel, overeenkomstig artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek de huurovereenkomst kan worden ontbonden in geval één der partijen in gebreke blijft haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen, hetzij in hoofde van de verhuurder de verplichtingen om het verhuurde goed in een goede staat van onderhoud te leveren en te onderhouden en de huurder hiervan het rustig genot te doen hebben, zoals voorzien in artikel 1719 van voornoemd wetboek; het bestreden vonnis zich ertoe beperkt vast te stellen dat eisers in het schrijven van 16 augustus 1994 uitdrukkelijk te kennen gaven zelf een einde aan de tussen partijen geldende overeenkomst te willen stellen; de enkele aankondiging van het voornemen om een huurovereenkomst te verbreken als dusdanig weliswaar geen tekortkoming aan één van voornoemde verplichtingen in hoofde van de verhuurder kan opleveren, tenzij gelijktijdig wordt beslist niet langer meer het genot van het goed aan de huurder te verstrekken, zulks evenwel geenszins blijkt uit de vaststellingen van het bestreden vonnis,

 zodat het bestreden vonnis op grond van de gedane vaststellingen niet wettig kon beslissen de huurovereenkomst lastens eisers ontbonden te verklaren (schending van artikelen 1184, 1709, 1719, meer in het bijzonder 3° en 1741 van het Burgerlijk Wetboek);

 tweede onderdeel, een contractpartij slechts gerechtigd is zich op de exceptio non adimpleti contractus te beroepen en derhalve de uitvoering van haar eigen verbintenissen op te schorten voor zover de wederpartij in gebreke blijft haar verbintenissen na te komen en deze tekortkoming een ernstig karakter vertoont; te dezen het bestreden vonnis vaststelt dat de houding van verweerder, die zijn contractuele verplichtingen opschortte, meer bepaald de verdere verbouwingswerken stillegde, besliste de uitbating niet op te starten en zich aldus zelf recht had gedaan, voorbarig was, vermits er nog geen stoornis van zijn huurgenot was; het aldus het bestaan van een zware tekortkoming in hoofde van eisers vóór het schrijven van de raadsman van verweerder van 25 augustus 1994, waarbij deze verklaarde dat de werken werden stilgelegd, uitsloot; er uit het bestreden vonnis niet blijkt dat door eisers na voornoemde datum nog enige andere handeling werd gesteld welke de ontbinding der overeenkomst rechtvaardigde,

 zodat het bestreden vonnis op grond van de gedane vaststellingen, inzonderheid de onrechtmatigheid van verweerders beslissing tot opschorting van de uitvoering van zijn verbintenissen, niet wettig kon besluiten tot het bestaan van een tekortkoming in hoofde van eisers, die de ontbinding der overeenkomst in hun nadeel rechtvaardigde (schending van artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek);

 derde onderdeel, in burgerlijke zaken de feitenrechter niet vermag ambtshalve de oorzaak van de vordering, die voor hem aanhangig werd gemaakt, te wijzigen, de oorzaak bestaande in het rechtsfeit of de rechtshandeling die als grondslag van de vordering dient, m.a.w. de rechtstitel, door een partij als grondslag van haar eis aangevoerd; te dezen door verweerder een tegeneis werd ingesteld, strekkende tot de ontbinding van de huurovereenkomst lastens eisers uit hoofde van de niet-naleving van de verplichting om het goed te leveren voor de conventioneel bepaalde bestemming,

 zoals voorgeschreven bij artikelen 1134 en 1719 van het Burgerlijk Wetboek, enerzijds, en de niet-naleving van de vrijwaringsplicht, zoals voorgeschreven bij artikel 1725 van het Burgerlijk Wetboek, anderzijds; verweerder zijn vordering geenszins stoelde op de door eisers uitgedrukte wil de overeenkomst te beëindigen, gelet op de onmogelijkheid van iedere verdere contractuele samenwerking,

 zodat het bestreden vonnis, dat verweerders vordering lastens eisers toewijst op grond van de door henzelf uitgedrukte wil om de overeenkomst te beëindigen, ambtshalve de oorzaak van deze eis wijzigt (schending van artikelen 807, 1042 en 1138, 2° van het Gerechtelijk Wetboek, evenals van het algemeen rechtsbeginsel, genaamd beschikkingsbeginsel, dat de rechter verbiedt ambtshalve door partijen uitgesloten betwistingen op te werpen);

 vierde onderdeel, voor de gegrondverklaring van de vordering in ontbinding lastens een partij vereist is dat deze partij op schuldige wijze aan haar verplichtingen is tekort gekomen, met dien verstande dat deze tekortkoming een voldoend zwaarwichtig karakter dient te vertonen; de verwerping van dergelijke vordering evenwel geenszins kan volgen uit de enkele vaststelling dat de andere partij een fout zou hebben begaan; te dezen uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat verweerder ten onrechte de uitvoering van zijn verbintenissen had opgeschort; de vordering in ontbinding lastens verweerder evenwel wordt verworpen omwille van de enkele houding van eisers welke wordt ingeroepen ter staving van de ontbinding der overeenkomst in hun nadeel,

 zodat het bestreden vonnis dat eisers' vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst lastens verweerder, gestoeld op het in gebreke blijven om het handelsgoed uit te baten en te stofferen, verwerpt onder verwijzing naar de in hoofde van eisers vastgestelde wil om de overeenkomst te beëindigen, welke werd weerhouden ter rechtvaardiging van de ontbinding der overeenkomst, niet wettig is verantwoord (schending van artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek), althans in zoverre het bestreden vonnis niet toelaat uit te maken of de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst wordt verworpen omdat eisers een fout begingen, in welk geval artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek verkeerdelijk werden toegepast, dan wel omdat de fout van verweerder onvoldoende zwaarwichtig was, het vonnis onduidelijk is en derhalve Uw Hof in de onmogelijkheid stelt om zijn wettigheidscontrole uit te oefenen en zodoende niet regelmatig met redenen is omkleed (schending van artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet) :

 Wat het eerste onderdeel betreft :

 Overwegende dat het bestreden vonnis niet oordeelt dat de eisers met de brief van 16 april 1994 enkel het voornemen hebben aangekondigd om de huur te verbreken;

 Dat het oordeelt dat zij met die brief te kennen hebben gegeven dat iedere samenwerking voor hen onmogelijk was geworden en daarmee een einde hebben willen stellen aan de huurovereenkomst;

 Dat het onderdeel berust op een verkeerde lezing van het bestreden vonnis, mitsdien feitelijke grondslag mist;

 Wat het tweede onderdeel betreft :

 Overwegende dat de exceptie van niet-uitvoering die in wederkerige contracten van rechtswege geldt, aan iedere partij de mogelijkheid biedt om de uitvoering van haar verbintenis op te schorten en de nakomende verbintenis uit te stellen zolang de wederpartij de hare niet uitvoert;

 Dat evenwel hieruit niet noodzakelijk volgt dat wanneer de rechter oordeelt dat een partij voorbarig haar verbintenis opschort,

 hij de overeenkomst niet mag ontbinden ten laste van de wederpartij op grond van zijn appreciatie van de ernst van de respectieve tekortkomingen van de beide partijen;

 Overwegende dat de appèlrechters oordelen dat verweerder "wat voorbarig optrad"; dat zij evenwel oordelen dat de houding van verweerder de ontbinding van de overeenkomst niet rechtvaardigt, en dat de overeenkomst ten laste van de eisers moet worden ontbonden op grond dat zij "uitdrukkelijk te kennen hebben gegeven zelf een einde te stellen aan de tussen partijen geldende overeenkomst";

 Dat zij aldus de in het onderdeel aangewezen wetsbepalingen niet schenden;

 Dat het onderdeel niet kan worden aangenomen;

 Wat het derde onderdeel betreft :

 Overwegende dat de rechter de juridische aard van de door de partijen aangevoerde feiten moet onderzoeken en, ongeacht de benaming die de partijen hieraan hebben gegeven, de door hen aangevoerde redenen ambtshalve mag aanvullen, op voorwaarde dat hij geen betwisting opwerpt waarvan de partijen bij conclusie het bestaan hebben uitgesloten, dat hij alleen steunt op elementen die hem regelmatig zijn overgelegd en dat hij het voorwerp noch de oorzaak van de vordering wijzigt;

 Overwegende dat verweerder in zijn akte van hoger beroep zijn vordering tot ontbinding van de huur ten laste van de eisers liet steunen op het feit dat de eisers geen tweede restaurant toelieten en hun contractuele verplichting tot het verschaffen van het huurgenot niet naleefden; dat uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan blijkt dat de brief van de eisers van 16 augustus 1994 ter beoordeling van de appèlrechters werd overlegd;

 Overwegende dat het bestreden vonnis, zonder de aangewezen wetsbepalingen te schenden, de huurovereenkomst vermocht te ontbinden ten laste van de eisers op grond dat zij door die brief het overeengekomen genot aan verweerder niet verschaften door met de brief van 16 augustus 1994 de huur te willen beëindigen;

 Dat het onderdeel niet kan worden aangenomen;

 Wat het vierde onderdeel betreft :

 Overwegende dat het bestreden vonnis de aangevoerde onduidelijkheid niet bevat;

 Overwegende dat de rechter die de zwaarwichtigheid van een contractuele tekortkoming beoordeelt om te verantwoorden of een vordering tot ontbinding van een overeenkomst gegrond is, daarbij alle feitelijke gegevens mag in acht nemen en ondermeer ook de eigen contractuele fout van de partij die de ontbinding vordert;

 Overwegende dat uit de context van het bestreden vonnis blijkt dat het de vordering van de eisers tot ontbinding van de huur ten laste verweerder verwerpt op grond dat de tekortkoming van verweerder onvoldoende zwaarwichtig is om de ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van verweerder te verantwoorden wegens de eigen houding van de eisers;

 Dat het aldus zijn beslissing naar recht verantwoordt;

 Dat het onderdeel niet kan worden aangenomen;

 OM DIE REDENEN,

 Verwerpt de voorziening;

 Veroordeelt de eisers in de kosten.