WI 4287/004

ST-054 B
IN op maandag
07 - 11 - 2016
DE.009/2009

3079

Repertoriumnummer
2016/ 16/12140
Datum van uitspraak
21 OKTOBER 2016
Rolnummer
15/1584/A

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

830

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde

Vonnis

D 8° KAMER

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak: 15/1584/A:

WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren gevestigd te Virginie Lovelinggebouw, 9000 Gent, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 93 (volgens dagvaarding) en met kantoren te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22 (volgens syntheseconclusie).

Eiser, vertegenwoordigd door meester E. Lewyllie die optreedt namens meester V. Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128.

TEGEN:

, geboren te , mecanicien, wonende te Zele,

Verweerder, vertegenwoordigd door meester P. Cooreman, advocaat te 9240 Zele, Kouterstraat 76.

- heeft de rechtbank kennis genomen van
  - de gedinginleidende dagvaarding van 28 april 2015
  - de beschikking houdende bepaling van conclusietermijnen en rechtsdag, gewezen op basis van art. 747 § 1 Ger.W. op 17 juni 2015
  - de synthesebesluiten voor eiser van 15 februari 2016
  - de synthesebesluiten voor verweerder van 4 december 2015
  - de brief voor verweerder van 6 september 2016
  - de brief voor eiser van 9 september 2016, tevens houdend aanvullend stukkenbundel

- hebben partijen hun standpunten uiteengezet op de zitting van 16 september 2016

- heeft eiser zijn stukkenbundel neergelegd, omvattende 17 stukken conform inventaris, aangevuld met twee stukken conform brief van 9 september 2016.
Verweerder hanteert geen stukken.
  - Stuk 14 bundel eiser is onvolledig nu het slechts het eerste blad van de in de inventaris aangegeven brief omvat en geen bijlage ervan

- heeft de rechtbank de debatten gesloten en de zaak in beraad genomen

- werden de bepalingen van de Wet op het Taalgebruik in Gerechtszaken, in het bijzonder artt. 2, 24, 30, 33, 34, 36, 37, 40, 41 en 42, gerespecteerd

EN VELT DE RECHTBANK HET VOLGENDE VONNIS:

I Situering van het geschil: feitelijke voorgaanden en standpunten van partijen

1.1 Eiser is belast met de controle op de woonkwaliteit binnen het VLAAMS GEWEST.

Verweerder is eigenaar van het gebouw te Dit gebouw omvat een café met gelagzaal en een bovenliggende woongelegenheid.

1.2 Eiser werd door gemeente geïnformeerd omtrent een mogelijke inbreuk op de decreetgeving inzake woonkwaliteit.

Op 24 maart 2009 vindt een eerste controle plaats. De bevindingen zijn desastreus en proces-verbaal wordt opgemaakt.

Op 8 juni 2009 neemt eiser een herstelvordering. Het college van burgemeester en schepenen verklaart de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

1.3 Ongeveer een jaar later meldt verweerder de woning in regel gesteld te hebben.

Op 25 augustus 2010 stelt eiser vast dat de gebreken grotendeels nog steeds actueel zijn én dat de woning, ondanks de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, verhuurd werd.[1]

1.4 Nog een jaar later doet eiser gelijkaardige vaststellingen: de woning is nog steeds niet in regel en wordt desondanks nog steeds en opnieuw verhuurd.[2]

1.5 Na sepot door het openbaar ministerie laat eiser weten de zaak aanhangig te zullen maken bij de burgerlijke rechtbank.

De raadsman van verweerder bevestigt op 18 maart 2013 ontvangst van deze aankondiging en laat weten dat zijn cliënt het nodige zal doen tegen einde april 2013.

1.6 Op 8 november 2013 vindt nogmaals controle plaats. De woning is nog steeds niet in regel.

Op 5 mei 2014 schrijft eiser de raadsman van verweerder aan om te melden dat zijn geduld op is. Verweerder krijgt een week om aan te tonen dat alles nu in orde is.[3]

De raadsman van verweerder antwoordt op 6 mei 2014 dat hij zijn cliënt verwittigt en spontaan op de zaak zal terugkomen.[4]

1.7 Op de zitting van deze rechtbank van 17 juni 2016 vordert verweerder uitstel teneinde een hercontrole te doen plaatsvinden.

---

[1] Stuk 8 bundel eiser
[2] Stuk 9 bundel eiser
[3] Stuk 17 bundel eiser
[4] Stuk 16 bundel eiser

Deze hercontrole heeft plaatsgevonden. De woning voldoet nog steeds niet.[5]

II Vorderingen

2.1 Eiser vordert als volgt:
"De vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Te zeggen voor recht dat de verwerende partij veroordeeld wordt tot het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode binnen een termijn van 10 maanden de betekening van het vonnis; (SIC)

Verwerende partij te veroordelen tot het betalen van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de niet-uitvoering van het tussengekomen vonnis en waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat deze termijn een aan de hoofdsom gekoppelde termijn is en geen termijn in de zin van artikel 1385bis Ger.W.;

Te zeggen voor recht dat de concludente gemachtigd wordt om ambtshalve in de uitvoering van het vonnis te voorzien, mocht de veroordeelde zelf in gebreke blijven;

Het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren:

Verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, inclusief de dagvaardingskosten, kosten van overschrijving van dagvaarding en vonnis het hypotheekkantoor en de rechtsplegings-vergoeding."

2.2 Verweerder vordert als volgt:
"De vordering onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren en eiseres te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de RPV begroot op 1.320 euro."

III Ingereedheidbrenging van de zaak

3.1 Ter zitting vordert verweerder uitstel van de zaak om de redenen uiteengezet in zijn schrijven van 6 september 2016, alsook om de vaststellingen van 6 september 2016 met zijn cliënt te kunnen bespreken.

3.2 Ter zitting heeft de rechtbank verder uitstel van de behandeling van de zaak geweigerd, de debatten doen plaatsvinden en de zaak in beraad genomen.

IV Gronden van het vonnis[6]

IV.1 Ontvankelijkheid van de vorderingen

[5] Stuk 18 bundel eiser
[6] Art. 780 Ger.W., aanhef

4.1 Verweerder betwist dat de vordering van eiser ontvankelijk is.

Hij beroept zich hierbij op de rechten van verdediging zoals bedoeld in art. 6 EVRM alsook op art. 16 GW in samenhang met art. 1 van het eerste aanvullende protocol bij het EVRM. Het Hof van Justitie van de Europese Unie zou zich al in gelijke zin hebben uitgedrukt.

Minstens zou het schenden van de rechten van verdediging een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur uitmaken. Welk beginsel geschonden zou zijn preciseert verweerder niet, maar de rechtbank vermoedt dat het dient te gaan om het *audi et alteram partem* beginsel[7], vrij te vertalen als het beginsel volgens hetwelk het bestuur de wederpartij dient te horen vooraleer een beslissing te nemen.

4.2 Het valt de rechtbank op dat partijen deze middelen uiteenzetten in termen van onrechtmatigheid van het bewijs, niet in termen van onrechtmatigheid van de vordering als dusdanig.

De eventuele onrechtmatigheid van het bewijs is evenwel een kwestie ten gronde nu zij geen betrekking heeft op het al dan niet bestaan en/of de uitoefeningswijze van het vorderingsrecht van de eisende partij maar wel op het terechte karakter van de aanspraak.

Het kan moeilijk betwist worden dat een wettelijk georganiseerd en toegekend vorderingsrecht rechtmatig is in de zin van art. 17 GerW *jo* art. 6 B.W. Verweerder beweert dit ook niet.

4.3 De rechtbank ziet geen ambtshalve te onderzoeken elementen die zich tegen ontvankelijkverklaring verzetten.

4.4 De vorderingen van eiser zijn ontvankelijk.

IV.2 Gegrondheid van de vorderingen

IV.2.A Algemeen

4.5 Verweerder betwist de gegrondheid van de vorderingen omdat hij meent dat de inbreuken waarvan hij beticht wordt niet zouden vast staan omdat het door eiser aangebrachte bewijs niet op tegensprekelijke wijze en door schending van het eigendomsrecht tot stand zou zijn gekomen.

Hij bepleit dat de stukken om die reden nietig zouden zijn wat zou moeten leiden tot onontvankelijkheid van de vordering. Deze laatste gedachtensprong heeft de rechtbank al afgewezen.

[7] Zie MAST, A, DUJARDIN, J, VAN DAMME, M, VANDE LANOTTE, J, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, 15e druk, 1999, Antwerpen, Kluwer, RN 46 al. 2; zie BOES, M, *Bestuursrecht*, 7e uitg, 2011, Leuven, Acco, RN 125-127

IV.2.B De kwestie van de bewijsvoering

IV.2.B.i Schending van de tegenspraak – art. 6 EVRM en *audi et alteram partem*

4.6 De vraag is of het al dan niet tegensprekelijk totstandkomen van de processen-verbaal überhaupt relevant is voor de beoordeling van de zaak.

Deze rechtbank is immers gevat in zogeheten volle rechtsmacht, zodat de tegenspraak voor deze rechtbank zelf gevoerd kan worden.

Het is dan aan verweerder om aan te geven uit welke elementen zijn versie van de feiten – te weten dat de huurders volgens de onderlinge afspraken niet mochten "bewonen" – zou blijken en – uiteraard – deze elementen aan deze rechtbank voor te leggen opdat deze rechtbank deze zou waarderen.

Verweerder doet dit niet en beperkt zich tot het opwerpen van het formele aspect van de zaak.

4.7 Daarenboven houdt art. 6 EVRM helemaal niet in dat de bewijsstukken op tegensprekelijke wijze tot stand zouden komen.

Dit geldt slechts voor de procedurestukken.

Voor zover de bewijsstukken niet op tegensprekelijke wijze tot stand zouden zijn gekomen, biedt het interne – burgerlijke – bewijsrecht al sedert jaar en dag het antwoord op de vraag naar de kwalificatie van een dergelijk bewijsstuk. Het gaat om een (al dan niet weerlegbaar) vermoeden. Voor de feitelijke vaststellingen van een hiertoe wettelijk aangesteld en beëdigd ambtenaar geldt dat het vermoeden onweerlegbaar is behoudens betwisting in valsheid. De vaststelling is immers authentiek in de zin van art. 1317 BW.[8]

Evenwel geldt deze kwalificatie slechts voor de feiten die de beëdigde ambtenaar heeft vastgesteld, niet voor de kwalificaties die hij hieruit zou afleiden.[9] Het is bijgevolg en *a priori* niet aan de beëdigde ambtenaar om vast te stellen dat een inbreuk begaan werd, nu hiertoe een beslissingnemende overheid dient, geen verbaliserende overheid: de beslissingnemende overheid maakt immers een dispositieve akte en de verbaliserende overheid een enunciatieve of reproductieve akte.[10] Dat de beslissingnemende overheid de beslissingsmacht eventueel aan de beëdigde ambtenaar delegeert is een ander debat dat niet aan de orde is omdat eiser zich hier niet op beroept.

Dit alles heeft twee gevolgen:

- enkel de dispositieve stukken dienen op tegensprekelijke wijze tot stand te komen om aan de persoon aan wie zij worden tegengeworpen ook tegenwerpelijk te zijn.
- waar een akte gemengd blijkt, bijvoorbeeld omdat de verbalisant uit zijn vaststellingen ook juridische besluiten trekt, heeft enkel de vaststelling afdoende bewijswaarde.

---

[8] Zie MINJAUW, H, VANDENDRIESSCHE, J, "Het schriftelijk bewijs" in *BHVR*, RN 5239
[9] Zie STORME, M, "Algemene beginselen van het bewijs in het vermogensrecht" in ALLEMEERSCH, B, LONDERS, P, SROKA, S (eds), *Bewijsrecht*, 2007, Brussel, Larcier, RN 36, 41.2 en 45-46
[10] Over dit onderscheid, zie STORME, *lc*, RN 41

De vaststellingen van de verbalisanten dat de bovenverdiepingen gebruikt worden kunnen aldus niet in twijfel getrokken worden dan door betichting van valsheid. Anderzijds kan de vaststelling van de verbalisanten dat de bovenverdiepingen "bewoond" worden – wat een kwalificatie inhoudt – perfect betwist worden in het kader van de navolgende administratieve en gerechtelijke procedures.

4.8 De vraag of de tegenspraak gerespecteerd werd moet worden beoordeeld aan het einde van de procedure, na uitputting van alle eventuele rechtsmiddelen.[11]

De kwestie van de tegensprekelijke totstandkoming van de processen-verbaal is dus niet relevant voor de beoordeling van het geschil: het is aan verweerder om in het kader van deze procedure tegenspraak te voeren.

Dit laatste doet verweerder ook door actief te betwisten dat er van "bewoning" sprake zou zijn. Zijn recht op tegenspraak is gevrijwaard...

4.9 De rechtbank stelt daarenboven vast dat het argument van verweerder faalt in feite in de mate hij op 8 november 2013 ter plekke door de verbalisant werd geconfronteerd met de vaststellingen.[12]

IV.2.B.ii Schending van het eigendomsrecht – art. 16 GW tezamen met art. 1 Eerste Protocol bij het EVRM

4.10 De kwestie van de schending van de woonst zoals beschermd in art. 16 GW en art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM is een aparte discussie.

4.11 Evenwel ziet de rechtbank niet goed hoe deze beide bepalingen geschonden zouden zijn wanneer de interventie van eiser uitdrukkelijk wordt toegelaten door art. 1 al. 2 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

IV.2.B.iii Besluit aangaande de aangebrachte bewijsmiddelen

4.12 Er is geen enkele reden om welke vaststelling, opgenomen in het administratief dossier dan ook onregelmatig te verklaren.

IV.2.C Bewoning

4.13 Verweerder voert tegenspraak aangaande de beslissing van eiser dat van bewoning sprake is.

4.14 De rechtbank stelt vast dat eiser deze kwalificatie put uit volgende – beschrijvende – akten:

- proces-verbaal van verhoor van : *"Ik **woon** hier alleen en dit al ongeveer 6 jaar [...]. Ik heb een contract voor de huur [...] van de **woning**."*[13]

[11] Zie VANDE LANOTTE, J, HAECK, Y, *Handboek EVRM*, deel 2, volume I, artikel 6, RN 190, *in fine*
[12] Stuk 17 bundel eiser, bijlage, titel "Vaststellingen", ondertitel III
[13] Stuk 1 bundel eiser, nadruk toegevoegd

- proces-verbaal van vaststelling ten aanzien van , en : *"De bewoners maakten ons wel duidelijk dat zij enkel de ruimtes op de bovenste verdieping kunnen gebruiken als **leef- en slaapkamer**."*[14]
- proces-verbaal van vaststelling ten aanzien van verweerder: *"De woonentiteit was op het ogenblik van onze vaststellingen niet bewoond. [...] Echter, uit de inspectie blijkt dat er zich in de leefkamer/slaapkamer **vrouwenkleren bevinden, toiletgerief, mannenschoenen,... Alles lijkt erop dat de keuken gebruikt wordt. Wij confronteerden de betrokkene [verweerder] hiermee** en hij ontkende enige bewoning. Hij meldde dat de vrouwenkleren van de café uitbaatster zijn en dat zij daar soms slaapt als het laat wordt in het café. Hij stelde dat ze daar niet woont."*[15]

4.15 Het valt hierbij op dat verweerder bij zijn verhoor en/of confrontatie geen enkele uitleg gaf aangaande de werkelijke woonplaats van de vermoede bewoonster van de bovenverdieping, noch aangaande de aanwezigheid van mannenkleren en toiletgerief en het gebruik van de keuken.

Het gaat niet op te stellen dat een gegeven niet afdoende vast staat door de loutere bewering dat het niet vast staat. Wanneer er bepaalde overeenstemmende vermoedens worden vastgesteld – verklaringen van de betrokkenen alsook de aanwezigheid van persoonlijke eigendommen van potentiële bewoners en daadwerkelijk gebruik van de ruimten als een woning – is het aan verweerder om deze vermoedens te ontkrachten. Doet verweerder dit niet, volstaan deze met elkaar overeenstemmende vermoedens als voldoende bewijs.

4.16 Deze rechtbank oordeelt dat sprake is van "bewoning".

IV.2.D Algemeen besluit

4.17 De vordering van eiser is gegrond.

4.18 De vordering van eiser inzake art. 1385*bis* Ger.W. is gekoppeld aan de verkeerde alinea van zijn gevraagd beschikkend gedeelte.

4.19 De regeling inzake dwangsommen is van openbare orde. De rechtbank moet dus zelf nagaan in welke mate de vordering terzake gegrond is.

Wanneer eiser zelf in de uitvoering van het vonnis voorzien heeft, kan verweerder dit niet meer doen. De dwangsom heeft dan geen voorwerp meer.

Aldus is de vordering in toekenning van een dwangsom ongegrond voor zover deze betrekking zou hebben op een periode nà de termijn van uitvoering van werken door eiser zelf betreft.

V Negenproef: antwoord op de overeenkomstig art. 744 Ger.W. uiteengezette middelen[16]

[14] Stuk 9 bundel eiser, nadruk toegevoegd
[15] Stuk 17 bundel eiser, nadruk toegevoegd
[16] Art. 780.3°, tweede zinsdeel Ger.W.

5.1 Art. 780 Ger.W. vereist dat de rechtbank de genummerde middelen van partijen beantwoordt maar zegt niet dat de rechtbank hiertoe dezelfde structuur dient aan te wenden als partijen.

De rechtbank is dus vrij in de wijze waarop zij antwoordt, zo lang zij maar antwoordt.

In het andere geval zou zij in haar vonnissen verschillende hoofdstukken moeten opnemen waarin zij telkens opnieuw haar vonnis motiveert maar telkens volgens een andere door één van de partijen gehanteerde structuur. Dit komt *quasi* neer op het zoveel keren schrijven van een vonnis als er partijen zijn, vermeerderd met het eigen beeld van de rechter dat alle opvattingen samenbrengt. De wetgever heeft partijen niet verplicht onderling dezelfde structuur te hanteren...

5.2 De rechtbank beantwoordt de middelen van eiser:

Middel[17]	Antwoord
A	**Deze titel groepeert al de middelen ter ondersteuning van de vordering en bevat als dusdanig geen onderscheiden genummerde middelen zoals bedoeld in art. 744.3° GerW**
B	**Deze titel is een verzameltitel voor verschillende middelen die onderscheiden genummerd worden**
B.1	**Deze titel bespreekt geen middel**
B.2	**Na herkwalificatie van de problematiek: IV.2.B.i**
B.3	**Na herkwalificatie van de problematiek: IV.2.B.ii**
B.4	**Na herkwalificatie van de problematiek: IV.2.B.i**
C	**Deze titel is een verzameltitel voor verschillende middelen die onderscheiden genummerd worden**
C.1	**Deze titel bespreekt geen middel**
C.2	**Deze titel is voor de evaluatie van de kwestie niet van belang gezien het besluit aangaande titel C.3 (tweede keer)**
C.3 (eerste keer)	**RNs 4.7 en 4.14**
C.3 (tweede keer)	**RN 4.15**

5.3 Verweerder hanteert geen genummerde middelen in de zin van art. 744.3° Ger.W.

VI Andere middelen

6.1 De rechtbank beoordeelt de door partijen ingeroepen middelen die niet uitdrukkelijk besproken zijn als irrelevant voor de beoordeling van het geschil, dan wel als impliciet beantwoord.

[17] Titel II Synthesebesluiten eiser

VII Gerechtskosten

7.1 Ieder eindvonnis verdeelt de gerechtskosten tussen de partijen. Wanneer deze laatsten nalaten de betaling van de gerechtskosten uitdrukkelijk te vorderen, dient de rechtbank deze ver(oor)deling ambtshalve uit te spreken.

Wanneer de gezegde partijen nalaten hun kosten (volledig) aan te geven dient de rechtbank zich niet uit te spreken maar dient zij dit punt van de discussie aan te houden.[18]

Wanneer zich meerdere partijen aandienen gaat de rechtbank na of er ook pluraliteit aan procesverhoudingen is.[19]

7.2 Verweerder is verliezende partij en dient de door eiser opgelopen procedurekosten te vergoeden.

7.3.a De dagvaardingskost en de overschrijvingskost voor de dagvaarding staan bevestigd in de dagvaarding.

7.3.b De overschrijvingskost van het vonnis is geen kwestie die bij huidig vonnis kan geregeld worden omdat zij volgt uit art. 1024 Ger.W.

De rechtbank heeft geen enkele macht de wet uit te leggen, enkel om haar toe te passen.

7.3.c Eiser beschouwt haar vordering als niet-waardeerbaar. Dit is terecht.

De rechtbank mag de rechtsplegingsvergoeding niet ambtshalve indexeren.[20]

VIII Uitvoerbaarheid bij voorraad

8.1 Eiser vordert de uitvoerbaarverklaring bij voorraad van huidig vonnis en verweerder betwist deze vordering niet.

8.2 Deze rechtbank kan geen betwisting opwerpen die partijen niet hebben voorgelegd.

---

[18] Art. 1021 Ger.W.; zie Cass, 5 januari 2007, *RABG*, 2007, 693, noot VERBEKE, aangehaald in VOET, S, "Gedingkosten in de civiele rechtspleging", in VAN DONINCK, J, VAN DEN HOLE, L, VLAAMS PLEITGENOOTSCHAP, *Civiel procesrecht vandaag en morgen*, 2013, Antwerpen, Intersentia, RN 4; zie VAN DEN BERGH, B, SOBRIE, S, *De rechtsplegingsvergoeding in al zijn facetten*, 2016, Mechelen, Kluwer, RN 104

[19] Zie VOET, *lc*, 102 titel 5.6

[20] Zie Cass, 18 september 2014, raadpleegbaar op www.jura.be

IX Uitspraak

De rechtbank

- doet uitspraak op tegenspraak en in eerste aanleg
- verklaart de vorderingen van eiser ontvankelijk en gegrond
- veroordeelt verweerder tot het uitvoeren van werken om het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dit binnen tien maanden na de betekening van het vonnis
- veroordeelt verweerder na afloop van de in de vorige alinea bedoelde termijn tot betaling van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in de niet-uitvoering van het tussengekomen vonnis en dit met een maximum van 125.000,00 EUR
- machtigt eiser ambtshalve in de uitvoering van het vonnis te voorzien, mocht de veroordeelde zelf in gebreke blijven, doch zegt voor recht dat in geval van ambtshalve voorziening in uitvoering, het verval van de dwangsom in ieder geval een einde neemt bij het einde van de aldus uitgevoerde werken
- veroordeelt verweerder tot betaling aan eiser van de door eiser opgelopen procedurekosten en stelt vast dat het om de volgende kosten gaat:
  - dagvaarding 278,25 EUR
  - overschrijving dagvaarding 158,08 EUR
  - rechtsplegingsvergoeding 1.320,00 EUR
- verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad

Dit vonnis is uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van de D-ACHTSTE KAMER, zitting houdend in burgerlijke zaken, van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Dendermonde op vrijdag **21 oktober 2016**, alwaar aanwezig waren:

J. Hendrix voorzitter van de D achtste kamer, rechter

A.Vermeire griffier

A.Vermeire J.Hendrix