002467
-16258

Repertoriumnummer
2018/ 954.
Vonnisnummer
2018/ 366
Datum van uitspraak
01/02/2018
Rolnummer
15/1716/A
Pro deo nummer

Uitgifte

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

Vrijgesteld van het griffierecht. Afschrift ter kennis gebracht in uitvoering van art. 792 van het Gerechtelijk Wetboek

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg LIMBURG, Afdeling Hasselt, sectie burgerlijk

Aangeboden op
Niet te registreren

Eindvonnis

5e kamer – hypotheekwet

INZAKE

De WOONINSPECTEUR van het VLAAMSE GEWEST, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II laan 19 bus 22.

- eiser –
Ter zitting vertegenwoordigd door mr. A. Beelen loco mr. C. Lemache, advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongerstesteenweg 60.

TEGEN

1. , ingeschreven in de kruispuntbank onder nummer , met zetel te ;
2. , geboren te op wonende te ;
3. , geboren te op , wonende te ;
4. , geboren te op , wonende te ;

- eerste en tweede verweerders –
Ter zitting vertegenwoordigd door mr. B. Vandenreyt, advocaat te 3583 Beringen-Paal, Paalsesteenweg 133.
- derde en vierde verweerders –
Ter zitting niet verschenen, noch in persoon, noch vertegenwoordigd.

VOLGT HET VONNIS

Gelet op:
- het exploot van dagvaarding van gerechtsdeurwaarder met standplaats te van ;
- de overschrijving van het exploot op het tweede hypotheekkantoor te op
- de beschikking van 24.11.2016 tot regeling van termijnen en bepaling van rechtsdag in toepassing van art. 747§2 Ger.W.;
- de beschikking van 29.05.2017;
- de conclusies en de stukken van eiser en van eerste en tweede verwerende partij.

***

002469

Voorgaanden en vorderingen:

Eerste verweerster is eigenaar van twee woningen gelegen te
. Tweede verweerder is haar zaakvoerder.

Op 31.10.2011 sloot eerste verweerster een huurovereenkomst met de vennootschap
, met betrekking tot deze twee woonhuizen, inhoudende de verhuring ervan voor het ter beschikking stellen van werknemers van deze vennootschap, en dit voor een periode van 3 jaar.

Op 10.12.2012 werd door de wooninspecteur een herstelvordering genomen met betrekking tot de woning, gelegen te , in toepassing van art. 17 bis van het decreet van 04.02.1977 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, lastens eerste en tweede verwerende partij, naar aanleiding van een proces-verbaal van vaststellingen opgesteld op 27.09.2012.

Blijkens dit proces-verbaal waren o.a. twee kamers van het pand bewoond, meer bepaald kamer 1.1 en 1.2. door Poolse seizoensarbeiders, die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van het voormelde decreet. Uit de technische vaststellingen m.b.t. het desbetreffende pand blijkt o.m. dat de elektrische installatie ernstige gebreken vertoonde, er permanente vocht in de kamers en gemeenschappelijke ruimtes was en werkte de centrale verwarming niet dan wel niet naar behoren. Er waren op dat moment drie personen wettelijk ingeschreven op het adres , meer bepaald ,
die werd verhoord, en .

Op 04.03.2013 sloot eerste verweerster een koopovereenkomst met en
, voor de woning gelegen te , die bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, d.d. 08.12.2015 gewezen bij verstek, op vordering van eerste verweerster werd ontbonden.

Op 20.05.2015 ging eiser over tot dagvaarding van verwerende partijen, in het kader van de herstelvordering. Het exploot van dagvaarding werd overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te op .

In toepassing van art. 747§2 Ger.W. werden er bij beschikking van 24.11.2016 conclusietermijnen en een rechtsdag bepaald. De rechtsdag werd omwille van organisatorische redenen, bij beschikking van 29.05.2017 gewijzigd, waarvan partijen per gerechtsbrief in kennis werden gesteld.

In syntheseconclusies inhoudende eisherleiding, neergelegd ter griffie op 02.03.2017, licht eiser toe geen vordering meer te handhaven jegens derde en vierde verwerende partij.
Hij vordert de herstelvordering zoals herleid, ontvankelijk en gegrond te verklaren en :
- eerste en tweede verwerende partij te veroordelen tot uitvoering van het herstel ex art. 20 bis van de Vlaamse Wooncode, m.b.t. het onroerend goed, gelegen te ;

, kadastraal gekend hetgeen impliceert:

Aangezien voormelde woonentiteiten niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, aan hen het bevel te geven om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15.05.2009 of om de woonentiteiten te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

- te bevelen dat het herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden, die begint te lopen vanaf de betekening van het vonnis;
- te bevelen dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstellingsmaatregel binnen de opgelegde termijn, aan eerste en tweede verwerende partij een dwangsom van 150 euro per dag wordt opgelegd per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn;
- te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van art. 1385 bis, lid 4 Ger.W.;
- bij gebreke aan uitvoering door eerste en tweede verwerende partij zelf, aan eiser machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, met kosten ten laste van voornoemde verweerders, op grond van art. 20 bis§7 en §8 van de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van de kosten van herhuisvestiging bedoeld in art. 15§1, lid 6 van de Vlaamse Wooncode;
- eerste en tweede verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding.

Beoordeling:

1.
Nu eiser toelicht zijn vordering jegens derde en vierde verwerende partij niet meer te handhaven, kan aldus worden vastgesteld dat hij in feite afstand van geding doet ten aanzien deze partijen. Er kan hem akte worden verleend van deze afstand van geding jegens derde en vierde verwerende partij.

2.
Het gedinginleidende exploot werd in toepassing van art. 20 ter van de Vlaamse Wooncode, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te I

3.
Tweede verwerende partij besluit tot de onontvankelijkheid van de vordering. De door tweede verwerende partij aangehaalde argumentatie heeft te dezen betrekking op een beoordeling ten gronde, doch niet op het belang van eiser om de vordering in te stellen.

De omstandigheid of er te dezen in hoofde van eiser er sprake is van een subjectief recht ten aanzien van tweede verwerende partij, wat hij betwist, raakt immers de grond van de zaak.

Er is te dezen geen reden om ambtshalve een exceptie van onontvankelijkheid op te werpen zodat de vordering van eiser, zoals gehandhaafd, ontvankelijk kan worden verklaard.

4.
De materiële feitelijke vaststellingen aangaande de tekortkomingen aan het pand op 27.09.2012, zoals vermeld in het proces verbaal van vaststelling, staan als zodanig niet ter discussie.

Er wordt evenwel wel betwist datte dezen er alsdan sprake was van een verhuur dan wel ter beschikking stellen van kamers, zodat er geen sprake is van een strafbare tekortkoming in de zin van de artikelen 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet, o.m. onder verwijzing naar de omstandigheid dat de woning in 2011 werd verhuurd, er krakers het pand bezetten in 2012, er geen bewijs is dat het pand op datum van verhuring niet voldeed en de woning sedert hun verdrijving niet meer wordt verhuurd.

Sedert het Integratiedecreet van 29.03.2013 zijn de voorheen strafbare inbreuken (art. 17) en maatregelen (art. 17 bis) op het Kamerdecreet van 04.02.1997 opgenomen in de Vlaamse Wooncode van 15.07.1997, alwaar de strafbaarstelling thans geformuleerd staat onder art. 20en 20bis.

in het kader van voormelde bepalingen is het strafbaar om kamers te verhuren of ter beschikking te stellen, in welke vorm of onder welke benaming, tegen betaling of om niet, die niet voldoen aan de elementaire woonkwaliteitsvereisten van het decreet.

Zoals blijkt uit de voorliggende stukken, en meer bepaald het proces-verbaal van vaststelling, vertoonde het pand ernstige gebreken, voldeden de woonentiteiten in het pand niet aan de desbetreffende vereisten en werden drie van de kamers in het pand daadwerkelijk bewoond.

Verwerende partijen stellen evenwel dat het pand werd verhuurd door de aan als woning, en dat het pand in 2012 gekraakt werd, zodat er geen sprake was van verhuur van ongeschikte en onbewoonbare kamers.

Te dezen wordt op grond van de voorliggende stukken evenwel bemerkt dat een huurovereenkomst afsloot voor een periode van 3 jaar met de kwestieuze firma, dat als bestemming werd vooropgesteld dat het woonhuis gebruikt werd om ter beschikking gesteld te worden van werknemers van de huurder die enige tijd in België verbleven, dat blijkens de exclusieve bemiddelingsovereenkomst die in april 2012 afsloot het pand op dat moment alsnog verhuurd was, dat verwerende partijen, zoals blijkt uit de verklaring van tweede verweerder, op de hoogte waren van de omstandigheid dat deze firma Poolse mensen huisvestte in het pand, alsook dat er op regelmatig wijze bewoning was van personen die zelfs ingeschreven waren op het adres.

Op grond van het geheel van deze voorliggende gegevens, de vaststellingen alsook de verklaringen, blijkt dan ook dat wel degelijk het gebouw met de woonentiteiten (kamers en

gemeenschappelijke ruimtes) die niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten ter beschikking werd gesteld.

Ofschoon de voorliggende huurovereenkomst een woning als voorwerp had, blijkt uit de inhoud ervan dat kamers ter beschikking zouden worden gesteld, nu volgens toelichting de huurovereenkomst door de werd aangegaan met het doel de huisvesting van haar werknemers, en derhalve niet voor een werknemer met diens gezin, waarvan verwerende partijen, gezien de verklaringen van o.a. tweede verweerder in het strafdossier, ook op de hoogte waren.

De omstandigheid dat er een (formele) huurovereenkomst, met formele facturatie, werd gesloten met een andere vennootschap doet ook geen afbreuk aan de vaststelling dat verweerster in de hoedanigheid van eigenaar en (hoofd)verhuurder, de ter beschikking stelling van de desbetreffende kamers aan personen, die niet noodzakelijk door haar alsdan nominatim gekend dienden te zijn, als zodanig mogelijk maakte.

De enkele omstandigheid dat in het najaar van 2012 - nadat de vaststellingen werden verricht - via een eenzijdig verzoekschrift in toepassing van art. 584 lid 3 Ger.W. het verzoek tot ontruiming van het pand werd bekomen, doet geen afbreuk aan voormelde vaststellingen, die genoegzaam weerleggen dat de bezetting onrechtmatig was en de aangetroffen personen krakers zouden zijn geweest. Ook de louter éénzijdige beweringen dat de vastgesteld zou hebben dat er zich problemen voordeden en het pand van juli 2012 niet meer verhuurd zou zijn geweest, gegeven dat niet worden onderschreven door enig objectief element, zijn niet van aard om afbreuk te doen aan voormelde vaststellingen. Meer nog de verklaring van – broer van tweede verweerder – d.d. 21.05.2012, in het kader van een conflict, onderschrijft dat het pand in mei 2012 ook al bewoond werd door de genaamde : alsook dat deze persoon hem toen al goed gekend was en hij derhalve niet zo maar een plotse ongekende kraker was doch wel een bewoner die zich kennelijk niet kon vinden in de nakende verkoop van het pand.

Het gegeven dat de ter beschikking stelling niet rechtstreeks plaatsvond, gezien de voorliggende overeenkomst met de , is niet van aard om de verantwoordelijkheid te dezen in hoofde van eerste verweerster niet te weerhouden, nu niet alleen het rechtstreeks, doch ook het onrechtstreeks, ter beschikking stellen een strafbare inbreuk vormt.

De bewering van verwerende partijen dat bij het afsluiten van de huurovereenkomst het pand in orde was, wordt niet ondersteund door enige objectief element, nu er geen plaatsbeschrijving van het pand alsdan voorligt. Gezien de technische vaststellingen in het proces-verbaal van vaststelling blijkt daarenboven dat de vastgestelde gebreken structureel van aard waren, en aldus van bij aanvang alzo aanwezig zijn geweest, hetgeen aldus weerlegt dat op het moment van het afsluiten van de overeenkomst, het pand in orde was en door de bewoners de beschadigingen zouden zijn aangebracht, wat overigens alsnog niet de verantwoordelijkheid van een eigenaar/verhuurder zou uitsluiten.

Aldus blijkt genoegzaam dat er sprake was van krotverhuur in de zin van voormeld decreet.

5.
De vordering van eiser strekt ertoe als herstelmaatregel voor voormelde inbreuken die werden vastgesteld, ten aanzien van de overtreders, in toepassing van art. 20 bis van het Vlaamse Woondecreet, uitgaande van de omstandigheid dat te dezen de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, eerste verweerster te veroordelen om een andere bestemming aan het onroerend goed te geven, dan wel te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

In hoofde van eerste verweerster, als eigenaar/verhuurder kan worden gesteld dat er sprake was van een overtreding zoals voormeld aangehaald. In die zin dat tweede verweerder evenwel thans wordt aangesproken als feitelijke verhuurder, nu hij de gelden zou innen, zoals eiser vooropstelt, wordt zulks tegengesproken door de stukken daar er hierin sprake is van , te weten de broer van tweede verweerder. Voor zover tweede verweerder door eiser aldus in die zin wordt aangesproken als overtreder, is de vordering jegens hem ongegrond.

De, door de herstelmaatregel, gesanctioneerde handeling is het eender ten welke titel voor bewoning beschikbaar stellen van een gebrekkig/onveilig pand, hetgeen inhoudt dat een keuze wordt gemaakt in de bestemming die men aan het goed wil geven.

Waar het door voormeld decreet beschermd belang de verbetering van de woonkwaliteit is en het vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden, is dit belang enkel bedreigd wanneer er een dergelijke ter beschikkingstelling is van een pand waarvan aan de elementaire woonkwaliteiten niet is voldaan.

Deze herstelvordering is dus niet gelijk te schakelen met de herstelvordering inzake stedenbouw, die niet per analogie is toe te passen.

Waar, zoals blijkt uit de voorliggende stukken van verwerende partijen, eerste verweerster als eigenaar de beslissing heeft genomen het verkrotte pand niet meer aan te bieden voor verhuring of terbeschikkingstelling, wat niet betwist wordt door eiser, is het noodzakelijk onderliggend misdrijf thans niet meer voorhanden, evenmin als de mogelijke gevolgen van het onderliggend misdrijf, en waar het doel van de herstelvordering er in principe in bestaat de gevolgen van het misdrijf te doen ophouden/ongedaan te maken, is het in casu kennelijk onredelijk om van haar, als eigenaardie verkiest haar verkrotte pand onproductief en onbenut te laten, thans nog te eisen over te gaan tot een herbestemming van het onroerend goed dan wel tot het slopen ervan.(cfr. Antwerpen 27 maart 2014, *Limburgs Rechtsleven*, 2014,211)

De herstelvordering is derhalve ongegrond.

***

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

OM DEZE REDENEN

De rechtbank, recht doende op tegenspraak.

Verleent eiser akte van zijn afstand van geding ten aanzien van derde en vierde verwerende partij.

Verklaart de vordering van eiser jegens eerste en tweede verwerende partij ontvankelijk doch ongegrond.

Veroordeelt eiser tot de aan de zijde van verwerende partijen gevallen kosten van het geding,

Vereffent deze kosten aan de zijde van:
- derde en vierde verwerende partij: nihil
- eerste en tweede verwerende partij: een rechtsplegingsvergoeding van 1.440 euro.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer,
op 01 FEBRUARI 2018, alwaar aanwezig waren:

Mevrouw A. POELMANS, rechter,
De Heer R. JUVYNS, griffier.

R. JUVYNS

A. POELMANS