

Repertoriumnummer 2020/97
Kamer G11
Datum van uitspraak 7 januari 2020
Rolnummer A.R. 19/783/A

Uitgifte

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

Verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019

Ongetekend afschrift
 art. 792 Gerecht. Wetboek
 vrijgesteld van expeditierecht
 art. 250v2 Wetb. griffierecht

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

AR 19/783/A

IN DE ZAAK VAN:

De WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het VLAAMS
GEWEST, met burelen gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
- EISERES -
vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te

TEGEN:

met rijksregisternummer wonende te
;
- VERWEERDER -
vertegenwoordigd door meester , advocaat met kantoor te

VONNIST DE RECHTBANK ALS VOLGT

I. DE RECHTSPLEGING:

1.1. De zaak werd ingeleid bij dagvaarding die op regelmatige wijze aan de
verweerder werd betekend op 19 februari 2019

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid
op 21 februari 2019 onder de referte

1.2. Bij beschikking uitgesproken op 23 april 2019 heeft de rechtbank in
toepassing van artikel 747, § 2 van het Gerechtelijk Wetboek (verder afgekort als
Ger. W.) de conclusietermijnen en de rechtsdag bepaald.

De verweerder heeft geen conclusies ter griffie neergelegd. De eiseres heeft op
28 augustus 2019 (tijdig) een conclusie ter griffie neergelegd.

1.3. De partijen werden bij monde van hun advocaten door de rechtbank in hun
middelen en conclusies gehoord op de openbare terechtzitting van dinsdag 26
november 2019, waarna de debatten werden gesloten, de zaak in beraad werd
genomen en voor uitspraak werd gesteld op heden

1.4. Het dossier van de rechtspleging en de overtuigingsstukken van de
partijen werden ingezien.

II. DE VORDERINGEN:

2.1. De vordering van de eiseres strekt er volgens de syntheseconclusies toe
om:

- (1) de verweerder te horen veroordelen tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden om het pand gelegen te , te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vervat in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, hetgeen in casu impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand,
- (2) de verweerder te veroordelen tot betaling van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging voor het niet-naleven van dit bevel binnen een termijn van tien maanden, waarbij deze termijn van tien maanden een enkel aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn is en geen dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger. W.,
- (3) de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad te machtigen om het bevolen herstel uit te voeren in de plaats van de verweerder en op zijn kosten,
- (4) de verweerder te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding waaronder de kosten van de dagvaarding en een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.440,00 euro, de kosten van overschrijving van de dagvaarding en het uit te spreken vonnis, en
- (5) het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

2.2. De verweerder heeft zich bij monde van zijn advocaat mondeling verdedigd op de terechtzitting van 26 november 2019 en gedraagt zich naar de wijsheid. Derhalve betwist hij de ingestelde rechtsvordering.

III. RELEVANTE VOORGAANDEN:

3.1. Na eerdere vaststellingen in april 2011 die omwille van procedurele/formele redenen niet tot een ongeschiktheidsverklaring en een heffing hebben geleid, werd op 12 mei 2015 door een wooninspecteur en een technicus een plaatsbezoek gebracht aan de woning van de verweerder gelegen te teneinde de woningkwaliteit te controleren. Daarbij werd een proces-verbaal opgesteld met nummer waarin werd vastgesteld dat de woning een totaal van 82 strafpunten behaalde en dat zij ongeschikt en onbewoonbaar was.

Op 4 juni 2015 heeft de bevoegde ambtenaar een herstellvordering opgesteld.

Op 25 juni 2015 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de stad zich bij de herstellvordering van de wooninspectie aangesloten hetgeen per brief van 30 juni 2015 aan de Procureur des Konings werd meegedeeld.

3.2. Het parket heeft aan de wooninspectie op 21 oktober 2016 laten weten dat het dossier geseponeerd werd.

3.3. Er volgden nog verschillende uitnodigingen aan het adres van de verweerder om vrijwillig tot het noodzakelijke herstel over te gaan. Per brief van 19 maart 2018 werd een hercontrole aangekondigd die geen positief gevolg heeft gekend. Per brief van 31 oktober 2018 werd de verweerder ervan verwittigd dat hij burgerlijk zou worden gedagvaard indien geen positieve berichten zouden volgen tegen begin december 2018.

IV. BEOORDELING:

4.1. De toelaatbaarheid en/of de ontvankelijkheid van de door de eiseres ingestelde rechtsvordering wordt door de verweerder (terecht) niet betwist. Ook ambtshalve ziet de rechtbank hiervoor geen enkele reden.

4.2. De verweerder heeft geen conclusies genomen. Evenmin worden door hem stukken neergelegd/gebruikt.

4.3. Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit die door de Vlaamse Regering zijn bepaald. Elke woning moet tevens voldoen aan de vereisten van brandveiligheid met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse regering bepaalt. De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woonbezetting. De Vlaamse regering heeft hierover normen opgesteld voor de vereiste minimale omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling.

Op basis van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode heeft de wooninspecteur de bevoegdheid om een herstellvordering in te leiden bij het parket. Na seponering kan dit ook bij de burgerlijke rechter.

De voorliggende processen-verbaal tonen aan dat de woning van de verweerder gelegen te niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals gesteld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en derhalve niet mag ter beschikking gesteld worden noch mag worden verhuurd.

De verweerder heeft intussen reeds voldoende kansen, mogelijkheden en tijd gekregen om het herstel volledig en vrijwillig uit te voeren doch dit blijkt op heden nog steeds niet te zijn gebeurd ondanks meerdere uitdrukkelijke beloftes van zijn kant die zelfs op de terechtzitting bij monde van zijn advocaat werden herhaald.

De vordering dient dan ook zonder meer gegrond te worden bevonden, mede bij gebreke aan enige ernstige betwisting. Ook de door de eiseres voorgestelde uitvoeringstermijn van tien maanden – te rekenen vanaf de betekening van het te wijzen vonnis – komt meer dan voldoende over gelet op de reeds verstreken tijdsspannen sinds de eerste vaststellingen (2011) en gelet op de door de wooninspectie zelf geschatte termijn die voldoende zal zijn om de technische herstelmaatregelen te laten uitvoeren.

4.4. De verweerder dient als de in het ongelijk gestelde partij de gerechtskosten te dragen. De kosten van overschrijving van de dagvaarding en van het huidige vonnis maken daar deel van uit.

4.5. Overeenkomstig het artikel 1397, eerste lid Ger. W. is een op tegenspraak gewezen eindvonnis (steeds) uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep en zonder zekerheidsstelling indien de rechter deze niet bevolen heeft, behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter bij met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt.

Huidig vonnis is dus krachtens de wet zelf uitvoerbaar bij voorraad zonder zekerheidsstelling. Er is voor de rechtbank geen enkele reden voorhanden om anders te oordelen/bevelen.

**OP DEZE GRONDEN,
DE RECHTBANK,
RECHT DOENDE OP TEGENSPRAAK,**

Met inachtneming van de artikelen 2 en volgende van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

VERKLAART de vordering van de eiseres ontvankelijk en in de volgende mate gegrond:

VEROORDEELT de verweerder tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden om het pand gelegen te met als kadastrale gegevens

te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vervat in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, hetgeen in casu impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand die omschreven zijn in het proces-verbaal van 12 mei 2015,

ZEGT VOOR RECHT dat deze herstelmaatregelen volledig dienen te zijn uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige vonnis, op straffe van verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging,

ZEGT VOOR RECHT dat het maximum aan te verbeuren dwangsommen dient te worden bepaald op 50.000,00 euro,

MACHTIGT de eiseres en het College van burgemeester en schepenen van de stad om bij gebreke aan vrijwillige en tijdige (= binnen de tien maanden na de betekening) uitvoering door de verweerder van het bevolen herstel, de noodzakelijke herstelmaatregelen te laten uitvoeren (of zelf uit te voeren) in de plaats van de verweerder en op zijn kosten,

Huidig vonnis is krachtens de wet voorlopig uitvoerbaar, niettegenstaande elk verhaal of rechtsmiddel en zonder zekerheidsstelling.

VEROORDEELT de verweerder tot betaling van de gerechtskosten en begroot deze kosten als volgt:

* aan de zijde van de eiseres:	
* kosten dagvaarding:	212,57 euro
* overschrijving dagvaarding:	230,00 euro
* overschrijving vonnis:	p.m.
* rechtsplegingsvergoeding:	1.440,00 euro.
* aan de zijde van de verweerder:	nihil.
* aan de zijde van de Belgische Staat:	
* rolrechten:	165,00 euro.

Aldus geweest en uitgesproken in openbare terechtzitting door de elfde kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op 7 JANUARI 2020, waar aanwezig waren:

, rechter, voorzitter van de kamer,
, griffier.