Repertoriumnummer
2017/ 2038.
Vonnisnummer
2017/ 833.
Datum van uitspraak
08/03/2017
Rolnummer
16/1226/A
Pro deo nummer

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg LIMBURG, Afdeling Hasselt, sectie burgerlijk

Aangeboden op
Niet te registreren

Eindvonnis (EVT) - HYPOTHEEKWET

5^{e}W kamer

INZAKE

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met burelen te 1210 Brussel, Koning Albert II Laan 19 bus 22.

- eiser–
Ter zitting vertegenwoordigd door mr. C. Lemache, advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60.

TEGEN

, geboren te : op . wonende te Hasselt,

- verweerder –
Ter zitting vertegenwoordigd door mr. G. Fissette, advocaat te 3500 Hasselt, Bosstraat 197.

VOLGT HET VONNIS

Gelet op:
- het exploot van dagvaarding van gerechtsdeurwaarder M. Smeets met standplaats te Sint-Truiden van 13.04.2016;
- de overschrijving van het exploot van dagvaarding op het eerste Hypotheekkantoor te Hasselt op 15.04.2016;
- de beschikking van 09.06.2016 tot regeling van termijnen en bepaling van rechtsdag bij toepassing van art. 747§2 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen.

***

Voorgaanden en vorderingen:

1.
Verweerder was de eigenaar van een pand gelegen te
Er werd een proces-verbaal opgesteld door de wooninspecteur naar aanleiding van een bezoek van voormelde eigendom op 10.10.2006.

Ter plaatse werd de eigenaar – wonende op het adres nr. - niet aangetroffen, doch wel bewoners van de hoger gelegen woongelegenheden - in het proces-verbaal nader geïdentificeerde personen van Poolse afkomst - die toegang verleenden tot de gemeenschappelijke en privégedeelten van het pand en op het adres nr toegang werd verstrekt door de bewoner .

Er werd vastgesteld dat voormelde woongelegenheid op het adres nr. 1° en 2° een kamerwoning betrof, bestaande op de eerste verdieping uit een gemeenschappelijke inkomhal, gemeenschappelijke living, een keuken te bereiken via het terras en de veranda, aan de voorzijde van het gebouw rechts een gemeenschappelijke bureauruimte; daarachter een gemeenschappelijke douche met gemeenschappelijke wc-ruimte uitgevende op de keuken. Op de tweede verdieping bevonden zich twee slaapkamers, zonder eigen bad/douche of kookgelegenheid, dewelke zich bevonden in voormelde gemeenschappelijke ruimtes.

Op het adres nr werd op de eerste en tweede verdieping vastgesteld dat woongedeelten als kamerwoning ter beschikking werden gesteld, met op de eerste verdieping een gemeenschappelijke leefkamer, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke douche met gemeenschappelijke wc-ruimte. Op de tweede verdieping verschafte een gemeenschappelijke traphal nog toegang tot twee kamers onder de dakhelling.

Er werden verder nadere vaststellingen gedaan, omschreven in dit proces-verbaal en de technische bijlagen, blijkens dewelke de kamers/kamerwoningen niet voldeden aan de vereisten (art.4) van het kamerdecreet.

Op 18.04.2007 werd door de burgemeester van Hasselt de beslissingen genomen waarbij de kamer gelegen eigendom van verweerder en verhuurd aan ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, evenals de kamer gelegen eveneens eigendom van verweerder en verhuurd aan .

Op 08.10.2009 werd een navolgend proces-verbaal opgesteld met betrekking tot het pand waarbij (technische) vaststellingen werden verricht blijkens dewelke het pand niet voldeed aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Op 25.11.2009 werden dezelfde beslissing genomen met betrekking voormelde pand alsdan bewoond door

Op 29.04.2010 werd vastgesteld dat er alsnog geen herstellingswerken werden uitgevoerd door verweerder alsook dat op het adres nr personen waren gedomicilieerd.

Op 20.09.2013 liet het openbaar ministerie weten niet te zullen overgaan tot vervolging, maar het dossier te seponeren wegens andere prioriteiten bij het vervolgings-en opsporingsbeleid.

Op 28.03.2013 werd verweerder in kennis gesteld dat bij gebrek aan melding van herstel van alle gebreken, dan wel van een renovatieplan voor herstelling binnen redelijke termijn, er zou worden overgegaan tot dagvaarding voor de burgerlijke rechtbank.

Op 12.06.2013 werd verweerder in kennis gesteld van het opstellen van een herstelvordering op 25.01.2013 en dat een hercontrole diende te worden uitgevoerd.

Op 14.01.2014 werd een proces-verbaal opgesteld blijkens welke (technische) vaststellingen het pand niet voldeed aan de normen van art. 5 van het Vlaamse Woondecreet.

Op 20.03.2014 nam de burgemeester van de stad Hasselt weerom een beslissing tot ongeschiktverklaring van het voormelde pand.

Op 03.03.2015 werd verweerder weerom in kennis gesteld van de herstelvordering evenals aangemaand om de herstelling

2.
Bij exploot van dagvaarding van 14.04.2016 ging eiser aldus over tot dagvaarding van verweerder teneinde:
- verweerder te zien en te horen veroordelen tot uitvoering van het herstel ex artikel 20 bis van de Vlaamse Wooncode, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te

, waarbij aan hem het bevel wordt gegeven tot het wegwerken van alle gebreken aan voormeld onroerend goed, zodat deze integraal voldoet aan alle woonkwaliteitsvereisten bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- te bevelen dat het herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden, dewelke begint te lopen vanaf de betekening van het vonnis;
- te bevelen dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregel binnen de opgelegde termijn, aan hem een dwangsom wordt opgelegd van 250 euro 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 artikel 1385bis, lid 4 Ger.W;
- bij gebreke aan uitvoering door verweerder zelf, eiser de machtiging te verlenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, met kosten ten laste van verweerder, 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 Ger.W;
- verweerder ten slotte te veroordelen tot de kosten van eht geding;
- de voorlopige tenuitvoerlegging op te leggen.

3.
In laatste conclusies, inhoudende eisherleiding, neergelegd ter griffie op 03.02.2017, laat eiser weten dat inmiddels op 08.12.2016 verweerder is overgegaan tot uitvoering van het

herstel, doch dat zulks geen afbreuk doet aan de vastgestelde en vaststaande inbreuk op art. 5 van de Vlaamse Wooncode in hoofde van verweerder.

Eiser verzocht alsdan te akteren dat inmiddels, na dagvaarding, de herstelvordering zonder voorwerp is geworden. Er wordt thans nog de veroordeling gevorderd van de gerechtkosten.

In synthesebesluiten neergelegd ter zitting, stelt verweerder dat hij heeft voldaan aan de bepalingen van art. 20 bis van de Vlaamse Wooncode, doch hiertoe niet verplicht was nu hij nooit de betrokken panden heeft verhuurd.

Beoordeling:

1.
Er werden na de conclusietermijnen bepaald cfr. art. 747 §2 Ger.W. conclusies neergelegd, ter griffie namens eiser en ter zitting door de raadsman van verweerder. De respectieve raadslieden zijn aldus in onderling overleg van de vastgestelde conclusietermijnen afgeweken, zoals zij ter zitting bevestigden, zodat aldus geen noodzaak tot wering van enige conclusies zich opdringt.

2.
De ontvankelijkheid van de vordering staat niet ter discussie. Er is geen reden om ambtshalve een exceptie van onontvankelijkheid op te werpen zodat de vordering ontvankelijk kan worden verklaard.

3.
Op grond van de voorliggende stukken en gegevens, te weten o.a. de opgestelde processen-verbaal, de technische verslagen en de beslissingen van ongeschiktverklaring/onbewoonbaar verklaringen, blijkt genoegzaam dat te dezen verweerder – eigenaar - zich schuldig maakte aan een inbreuk op art. 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode door het ter beschikking stellen van woonentiteiten – - die niet voldeden aan de woonkwaliteiten zoals vereist in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Blijkens de voorliggende stukken, meer bepaald de voorliggende processen-verbaal alsook de verklaringen van de betrokkenen blijkt dat de bewoners van het pand huur betaalden voor de woonruimtes die zij ter beschikking kregen. Doch zelfs indien geen huur zou zijn betaald geworden, zoals verweerder thans voorhoudt, doet zulks geen afbreuk aan de vaststellingen van voormelde inbreuken in zijn hoofde, nu ook het ter beschikking stellen van woongelegenheid, wat gebeurde, dewelke – te dezen duidelijk en manifest – niet voldoet aan de woonkwaliteitsvereisten (art. 5 Vlaamse Wooncode), zich schuldig maakt aan de overtredingen zoals hem ten laste gelegd.

4.
Inmiddels is evenwel, hangende het geding, vastgesteld door eiser – klaarblijkelijk in 08.12.2016, na melding alsdan door eiser van herstel aan de bevoegde diensten - vastgesteld dat de herstelvordering is uitgevoerd en het betrokken pand en woongelegenheid beantwoord aan de minimale woonkwaliteitsvereisten

Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat de vordering, lopende het geding, zonder voorwerp is geworden.

5.
Gezien aldus pas hangende het geschil werd tegemoetgekomen aan de herstelvordering, die aldus pas na dagvaarding werd uitgevoerd, dienen de kosten van het geding ten laste van verweerder te worden gelegd.

Verweerder verzoekt, ondergeschikt, de rechtsplegingsvergoeding te herleiden tot het minimumbedrag. Eiser lichtte ter zitting toe desbetreffende dit verzoek aan het oordeel van de rechtbank over te laten.

Nu er geen concrete redenen worden aangehaald dewelke een vermindering van de rechtpslegingsvergoeding rechtvaardigen, is er geen gegronde reden om af te wijken van het basisbedrag.

***

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.

Verklaart de vordering ontvankelijk.

Stelt vast dat de vordering van eiser zonder voorwerp geworden is ingevolge de hangende het geding door verweerder uitgevoerde herstelwerkzaamheden.

Veroordeelt verweerder tot de aan de zijde van eiser gevallen kosten.

Begroot deze kosten als volgt:
- dagvaardings- en rolzettingskosten : 352,77 euro
- kosten van overschrijving dagvaarding : 143,44 euro
- kosten van overschrijving gerechtelijke uitspraak in de registers van het hypotheekkantoor : p.m.
- een rechtsplegingsvergoeding : 1.440 euro.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer W, op **08 MAART 2017**, alwaar aanwezig waren:

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

R. JUVYNS

A. POELMANS