Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
2022/ 7601	op Vrij – art 280 Wb Reg	op Vrij – art 280 Wb.Reg	op Vrij – art 280 Wb Reg
Datum van uitspraak 13/07/2022			
Rolnummer 21/1097/A			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank

vonnis

vakantiekamer

Aangeboden op
Niet te registreren

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, vakantiekamer, heeft het volgend vonnis verleend:

In de zaak : 21/1097/A

Hoofdzaak :

DE VLAAMSE WOONINSPECTIE, bevoegd voor en handelend namens het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1000 BRUSSEL, Herman Teerlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22,

eisende partij,

woonstkeuze doende bij haar raadsman hierna vermeld

hebbende als raadsman meester , advocaat te ,

tegen

1.),wonende te ,

Eerste verwerende partij,

hebbende als raadsman meester advocaat te

2. wonende te

Tweede verwerende partij,

hebbende als raadsman meester advocaat te

---

1. PROCEDURE :

De vordering werd ingesteld bij dagvaarding, regelmatig betekend op .

De vordering is gekantmeld (kantoor rechtszekerheid).

De partijen zijn verschenen ter openbare terechtzitting van 12 mei 2022 en werden gehoord in de uiteenzetting van hun middelen.

Er werd kennis genomen van de neergelegde bundels.

De rechtspleging gebeurde in het Nederlands, overeenkomstig de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

2. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN :

1 **Eisende partij** vordert:

"De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens te bevelen aan verweerders in solidum, om het onroerend goed, gelegen te
kadastraal gekend onder
te herstellen

- *door op stedenbouwkundig vlak en overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een regulariserende omgevingsvergunning, zonlet door de bestemming ervan te wijzigen, dan wel het te slopen, tenzij dat verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;*

- *In geval een stedenbouwkundige regularisatie wordt bekomen, te herstellen door nog de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat* ***het gebouw en de erin aanwezige woning(en)*** *conform zijn, als bedoeld in artikel 3.1. Vlaamse Codex Wonen, ook zonder dat er overbewoning is;*

Dit binnen een uitvoeringstermijn (hersteltermijn) van ***10 maanden,*** *vanaf de datum van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR* ***per veroordeelde*** *en per dag vertraging, en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bi5, 4e lid Ger.W.*

Daarbij uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het College van Burgemeester en Schepenen van (zie ook na 1/1/2021 : de artikelen. 3.12 j° 3 47 en 3.32-3 33 j° 3.48 Vlaamse Codex Wonen);

- *om het* ***gevorderd herstel*** *ambtshalve uit te voeren, voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven, en die kosten te verhalen op de veroordeelden, in solidum;*

- *en om* ***de kosten*** *van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden, in solidum;*

Verweerders in solidum of elk voor zijn/haar deel te veroordelen tot alle kosten van het geding, op heden te begroten aan de zijde van concluant op:

Kosten dagvaarding en rolstelling	*662,41 EUR*
Kosten overschrijving dagvaarding registers hypotheekkantoor	*PM*
Kosten overschrijving van de tussen te komen gerechtelijke uitspraak in de registers van het hypotheekkantoor	*PM*
Kosten van schrapping van voormelde inschrijving na uitvoering	*PM*
Rechtsplegingsvergoeding (niet in geld waardeerbare eis)	*per verweerder: 1.560 EUR*

De veroordeling bij voorraad uitvoerbaar te verklaren, spijts eventueel verstek, en ondanks eventuele rechtsmiddelen, zonder mogelijkheid tot borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement."

2 **Eerste verwerende partij** vordert:

"De vordering van DE VLAAMSE WOONINSPECTIE niet-toelaatbaar minstens ongegrond te verklaren en DE VLAAMSE WOONINSPECTIE te veroordelen tot alle gedingskosten inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding t b.v. 1.560 EUR.

De vordering van niet-toelaatbaar minstens ongegrond te verklaren en te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 1.560 EUR.

Te zeggen voor recht dat ingevolge het deelakkoord dat vastgelegd is in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen afd. Brugge van 21 december 2017, dat gezag en kracht van gewijsde heeft, de enige is van het onroerend goed gelegen te

Te zeggen voor recht dat ingevolge de uitsluitende eigendomsrechten van gehouden is om vanaf 21 december 2017 in te staan voor alle verplichtingen en lasten met betrekking tot het onroerend goed gelegen te

Alle aanspraken van wie dan ook betreffende het onroerend goed gelegen te af te wijzen nu vanaf 21 december 2012 geen eigenaar meer is en over geen eigenaarsrechten beschikt doordat volledige is van het betreffend onroerend goed.

In de mate dat wat dan ook zou moeten betalen betreffende dat onroerend goed te dat volledig eigendom is van de vordering in vrijwaring toelaatbaar en gegrond te verklaren en te veroordelen om te betalen aan in hoofdsom, intresten en kosten al datgene wat zou moeten betalen aan DE VLAAMSE WOONINSPECTIE of wie dan ook, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten vanaf de betaling en alle gedingskosten, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding t.b.v. 1.560 EUR."

3. **Tweede verwerende partij** vordert:

"Rechtdoende op de hoofdeis, deze slechts deels gegrond te beoordelen

Dienvolgens de vordering tot veroordeling tot het uitvoeren van werken lastens concluante af te wijzen als ongegrond.

De vordering tot herstel, voor zover dit onder verbeurte van een dwangsom is, af te wijzen als ongegrond.

Te zeggen voor recht dat overmacht haar belet het herstel uit te voeren.

Rechtdoende op de tusseneis van concluante, te veroordelen om concluante te vrijwaren voor elk bedrag, waartoe zij zou veroordeeld worden, alsook elk bedrag waartoe gemachtigd zou worden deze te verhalen op

Rechtdoende omtrent de kosten, te zeggen voor recht dat concluante niet gehouden is."

3. BEOORDELING

a)enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1 Partijen waren destijds gezamenlijk eigenaar van een onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder zijnde een woongebouw, met achterbouw, met kelder, tussenverdieping, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en een onafgewerkte zolderverdieping, met daarin vijf woningen/appartementen. Partijen waren destijds gehuwd. Er werd een arrest van echtscheiding uitgesproken door het Hof van Beroep te Gent op 11 december 2014.

De burgemeester van heeft de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard op 19 juni 2015.

2. Eisende partij voerde op 16 maart 2017 een onderzoek uit na melding vanwege en maakte van de vaststellingen een proces-verbaal op (.

Naar aanleiding van de afstapping op 16 maart 2017 maakte eisende partij melding van een aantal zware gebreken vastgesteld op het vlak van de woonkwaliteit met name:

Aan het gebouw zijn er 48 strafpunten genoteerd:

de **elektriciteitsinstallatie** (niet-conform; geen keuringsattesten)

ontbrekende aarding in het hoofdbord, aanraakbare delen in woning in woning · in de leefkamer niet-conforme aftakkingen van onvoldoende sectie, met brandrisico; een blanke geleider in de keuken en de veranda, een ontbrekende afdekplaat een warmwaterboiler in de veranda, te dicht bij de douche, een elektrische kast niet binnen handbereik en zonder keuringsattest; in woning niet-conforme aftakkingen van onvoldoende sectie; naast de douche, stopcontact en schakelaar nabij de douche, niet-conform stopcontact en geen keuringsattest; in woning : een niet-geaard stopcontact naast het toilet; meerdere niet-conforme aftakkingen van onvoldoende sectie; brandrisico; losse kabels en blanke delen; geen keuringsattest in woning : verlichting met bedrading van onvoldoende sectie; stopcontacten op elkaar aangesloten; geen verliesstroomschakelaar; blanke kabels; een niet-geaard stopcontact; een lichtpunt en een stopcontact te nabij het bad; geen keuringsattest

de **verwarmingsinstallatie:**

brand-/ontploffingsgevaar : een niet-afgesloten wachtgasleiding in , idem in de leefkamer, keuken en veranda van woning en in de keuken en leefkamer van woning . idem in de keuken van woning waar ook een niet-conforme aansluiting van de gaskachel zit; in woning is er ook een niet-conforme aansluiting,

er is **een ongunstig brandweerverslag;**

dakisolatie ontbreekt

Aan de woningen

<1> (: deze was niet bewoond, er is een afhellende vloer, opstijgend vocht, geen lavabo, geen water, geen keuken meer, geen water in de keuken, geen douchebak (geen water), geen toilet; een gevaar voor CO-intoxicatie:
151 strafpunten, ongeschikt en onbewoonbaar; bezettingsnorm :0 personen (slechts 206 cm hoogte)

<2> : onbewoond; het gaat om condensatie, schimmelvorming, onvolledige muurafwerking, onvoldoende draai- en sluitwerk van enkele ramen, geen warm water in de keuken, een douche zonder zijwand, de keuken is onvoldoende verlucht(baar); CO-intoxicatiegevaar (gat in de schouw), verhoogde vochtwaarden aan de buitenmuur

98 strafpunten, ongeschikt en onbewoonbaar bezettingsnorm : 2 personen

<3> : bewoond door die een huurcontract afsloot met eerste verweerder voor negen jaar, vanaf 1/07/2005 aan 250 EUR per maand (geindexeerd), er is condensatie, schimmelvorming, de niet-werkende toiletsasbak; de leef-/slaapkamer is onvoldoende verlucht(baar); glasbreuk (kachel), een niet-conforme afvoer verdichting in de schouw .

81 strafpunten, ongeschikt en onbewoonbaar, bezettingsnorm : 2 personen

<4> : onbewoond; er is een niet afgewerkte keukenruimte, ramen en deuren aan de voorgevel sluiten niet meer, badkamer zonder water aan de lavabo, keuken zonder warm en koud water, geen pompsteen; badkamer zonder warm en koud water, toilet zonder water in de sasbalc enkel glas in de ramen, loden afvoerbuizen in de keuken:

94 strafpunten, ongeschikt en onbewoonbaar, bezettingsnorm . 2 personen

<5> : bewoond door die eveneens een huurcontract afsloot met eeret verweerder voor negen jaar, vanaf 1/07/2005 aan 250 EUR per maand (geindexeerd); plakwerk valt van het plafond in de kamer, het keukenplafond barst, condensatie en schimmelvorming in de kamer; verweerd buitenschrijnwerk, versleten vloerbekleding in d keuken; geen permanente toevoer van verbrandingslucht; enkel glas

71 strafpunten, ongeschikt en onbewoonbaar, bezettingsnorm: 3 personen

3. Met een brief van 11 mei 2017 maakte de Wooninspecteur de herstelvordering dd. 11 mei 2017 lastens verweerders over aan het Openbaar Ministerie, met kopie op dezelfde datum aan de overtreder en het College van Burgemeester en Schepenen te waarin werd gevorderd het pand te herbestemmen of te slopen aangezien de renovatie niet mogelijk is, met uitvoering binnen de tien maand onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per verweerder en per dag vertraging, met uitsluiting van de dwangsomtermijn, met machtiging tot ambtshalve uitvoering en tot verhaal van de kosten daarvan en van de eventuele herhuisvesting.

Tevens werden verweerders in die brief erop gewezen dat zij de Wooninspectie dienden te verwittigen na herbestemming of sloop om een nieuwe vaststelling te laten verrichten.

sloot zich aan bij de herstelvordering (Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 22 mei 2017).

4. Eisende partij maakte op 5 december 2017 een proces-verbaal op aangaande het feit dat er geen herstel was gemeld noch in het vooruitzicht werd gesteld.

Verwerende partijen lieten weten aan eisende partij dat de bewoning werd stopgezet.

Het dossier werd zonder gevolg gerangschikt (zie de brief van 11 mei 2018)

5 Met een brief van 4 juni 2018 liet eisende partij aan verwerende partijen weten dat de seponering niet belet dat het herstel vereist bleef en bij gebrek aan een melding van herstel of een renovatieplan (uitvoerbaar binnen een redelijke termijn) de burgerlijke rechtbank kon worden gevat worden teneinde het herstel op te leggen.

6. Op 5 juli 2018 werd aan eisende partij onder meer gemeld dat verwerende partijen in een echtscheidingsprocedure betrokken waren.

Op 7 september 2018 vroeg eisende partij aan verwerende partijen om de Wooninspectie per brief of mail te informeren, en wees zij erop dat zij als eigenaars herstelplichtig bleef.

Begin 2019 werd eisende partij door de raadsman van verwerende partijen ingelicht van een ingediende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Eisende partij drong op 14 oktober 2019 per mail aan — waarna liet weten dat een nieuw aangepast dossier werd ingediend voor de vergunning, na de kennisname van de bezwaren na openbaar onderzoek.

Na een mail van eisende partij van 21 november 2019 antwoordde op 23 november 2019 dat een "omgevingsvergunning werd verleden" en na de wachttermijn op 12 december 2019 met de werken zou worden gestart. Hij meldde ook dat eerste verweerder dwarslag en er geen vereffening-verdeling was in het kader van de echtscheidingsprocedure.

7 Op 25 november 2019 liet eisende partij weten dat een burgerlijke procedure zou moeten worden opgestart bij gebrek aan uitvoering van de omgevingsvergunning. Eisende partij drong met een mail de dato 20 januari 2020 nogmaals aan op informatie cq een melding van het eventueel herstel / de sloop.

Op 20 februari 2020 maakte de raadsman van een mail over aan eisende partij met daarbij een kopie van de omgevingsvergunning (dd. 11 oktober 2019) voor de bouw van een eengezinswoning na sloop van de bestaande woning; ook meldde hij dat de onverdeelde eigendom nog bestaat, nog geen exclusieve eigenaar zijn, en bovendien de notaris-vereffenaar is overleden.

Eerste zou verder de aannemer, gelast met de sloop, de toegang hebben geweigerd. Er is sprake van een kortgedingprocedure die op 20 maart 2020 zou worden gepleit

Op 15 september 2020 drong eisende partij nogmaals aan op concrete informatie en op herstel.

Op 23 september 2020 schreef (de raadsman van) tweede dat eerste niet zou meewerken, dat de opvolgende notaris-vereffenaar zich zou laten wachten, dat de kortgedingrechter de vordering maar deels gegrond verklaarde en dat er discussies blijven bestaan tussen verweerders in het kader van de echtscheidingsprocedure

Er kon geen minnelijke oplossing worden bereikt

b)**ontvankelijkheid van de vorderingen**

1. De hoofdvordering is gekantmeld

2. Eerste verwerende partij stelt dat geen eigenaar meer is van het onroerend goed en verwijst naar een vonnis de dato 21 december 2017 van de vijfde kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge (A R. 13/3468/A).

Er dient vooreerst opgemerkt dat dit een argument ten gronde betreft.

Ten gronde kan dit argument ook niet worden weerhouden. Ten tijde van de vaststellingen werd het onroerend goed door beide partijen gezamenlijk verhuurd en was het in mede-eigendom

De herstelvordering is ad rem en zelfs indien eerste verweerder naderhand geen eigenaar meer zou zijn dan nog blijft hij gehouden tot herstel van alle inbreuken die ook reeds bestonden toen hij wel eigenaar was. De verdere discussie op dit vlak en de eventuele gevolgen maakt deel uit van de verdere vereffening-verdeling.

Deze opmerking van eerste verweerder kan aldus niet worden weerhouden.

3. Er zijn geen andere ambtshalve in te roepen gronden van niet ontvankelijkheid.

De vorderingen zijn ontvankelijk

c)**gegrondheid van vordering van eisende partij**

Er kan enkel worden vastgesteld dat de woningen zeer structurele gebreken vertoonden en niet voor verhuring vatbaar waren.

Eisende partij maakte terechte opmerkingen en verwerende partijen slagen er niet in om de gebreken weg te werken.

Tweede verwerende partij stelt dat eerste verwerende partij het herstel onmogelijk maakt en dat zich in een situatie van overmacht bevindt

De discussie indien er in casu al dan niet door foutieve handelingen van eerste verwerende partij (die blijkbaar de verbouwing zou tegenhouden) zijn gesteld zal deel uitmaken van de discussie in het kader van de vereffening-verdeling en is in huidige procedure niet aan de orde. In dat kader kan in totaliteit de handelingen van partijen gedurende de periode vereffening-verdeling worden beoordeeld.

De verwijzing naar het vonnis van de fiscale rechter zal mee in de beoordeling aldaar in het kader van de vereffening-verdeling moeten opgenomen

Opzichtens eisende partij blijft ook tweede verwerende partij verantwoordelijk tot herstel

De vordering is gegrond.

d)**vorderingen van eerste en tweede verwerende partij**

Gelet op het voorgaande zal de discussie omtrent het al dan reeds overgedragen zijn van de eigendom en de gevolgen van huidige veroordeling mee deel uitmaken van de vereffening-verdeling.

De wederzijdse vorderingen van verwerende partijen dienen verder in dat kader beoordeeld

e)**kosten van het geding**

Verwerende partijen zijn te beschouwen als in het ongelijk gestelde partijen.

Zij worden veroordeeld tot de kosten van het geding die in hun hoofde niet worden begroot.

Aangezien verwerende partijen over de grond van de zaak in het ongelijk worden gesteld, worden zij veroordeeld tot het betalen van het als fiscale schuld verschuldigde rolrecht van 165,00 euro (elk voor de helft).

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK
In eerste aanleg en op tegenspraak .

-Verklaart de vordering van eisende partij ontvankelijk en als volgt gegrond:

Beveelt verwerende partijen in solidum, om het onroerend goed, gelegen te
kadastraal gekend onder
te herstellen

- door op stedenbouwkundig vlak en overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een regulariserende omgevingsvergunning, zoniet door de bestemming ervan te wijzigen, dan wel het te slopen, tenzij dat verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- In geval een stedenbouwkundige regularisatie wordt bekomen, te herstellen door nog de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat **het gebouw en de erin aanwezige woning(en)** conform zijn, als bedoeld in artikel 3.1. Vlaamse Codex Wonen, ook zonder dat er overbewoning is;

Dit binnen een uitvoeringstermijn (hersteltermijn) van **24 maanden,** vanaf de datum van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR **per verwerende partij** en per dag vertraging, en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4e lid Ger.W. (met een lastens elke partij maximum te verbeuren bedrag aan dwangsommen van 500.000,00 euro.

Verleent machtiging aan de Wooninspecteur en aan het College van Burgemeester en Schepenen van
(zie ook na 1/1/2021 de artikelen. 3.12 j° 3.47 en 3.32-3.33 j° 3.48 Vlaamse Codex Wonen):

- om het **gevorderd herstel** ambtshalve uit te voeren, voor het geval de verwerende partijen in gebreke zouden blijven, en die kosten te verhalen op de verwerende partijen, in solidum;

- en om **de kosten** van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de verwerende partijen, in solidum.

-Zegt voor recht dat de vrijwaringsvorderingen zoals gesteld in huidige procedure deel uitmaken van de discussie in het kader van de vereffening-verdeling.

-Veroordeelt verwerende partijen tot de kosten van het geding, in hun hoofde niet te begroten en in hoofde van eisende partij als volgt begroot:

-kosten dagvaarding en rolstelling:	662,41 euro
-één rechtsplegingvergoeding:	1.560,00 euro

Veroordeelt verwerende partijen om ten titel van rolrecht aan de Federale Overheidsdienst Financiën elk de helft van het rolrecht of elk de helft van de som van 165,00 euro te betalen, zijnde elk 82,50 euro

Zegt voor recht dat dit vonnis van rechtswege uitvoerbaar is bij voorraad.

Aldus gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **dertien juli tweeduizend tweeëntwintig**.

Aanwezig zijn:

afdelingsvoorzitter, alleenrechtsprekend;
griffier.