



Repertoriumnummer
2021 / 4435
Datum van uitspraak
16 april 2021
Rolnummer
2019/3876/A

Uitgifte

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

aan te bieden aan de
ontvanger

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

VON-EVT

4e kamer
burgerlijke zaken

eindvonnis – op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 17 december 2019 met een exploit van mr. plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. gerechtsdeurwaarder te ;
- de "conclusie" van de wooninspecteur, ingediend op 29 januari 2021 ;
- de "syntheseconclusie" van de heer ingediend op 26 februari 2021 ;
- de "syntheseconclusie" van de heer mevrouw de heer en mevrouw ingediend op 22 februari 2021.

Voor elk van de partijen werd een stukkenbundel neergelegd.

Op de zitting van 4 maart 2021 werden de raadslieden van de partijen, met hun akkoord, via videoconferentie gehoord, waarna de zaak in voortzetting werd gesteld naar de zitting van 12 maart 2021 teneinde aan de heer de gelegenheid te geven zijn stukkenbundel neer te leggen. Op de zitting van 12 maart 2021 werd het debat gesloten en de zaak in beraad genomen.

*

A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. De wooninspecteur bezocht op 6 januari 2014 het gebouw gelegen te destijds eigendom van de heer Blijkens het proces-verbaal van dat plaatsbezoek werd vastgesteld dat het een pand betrof waarin vijf woongelegenheden waren ondergebracht. Er werden in het gebouw en in de twee verhuurde studio's die toegankelijk waren voor de inspecteur verschillende inbreuken op de normen van de Vlaamse Wooncode vastgesteld. Ook werd vastgesteld dat voor de opdeling van het goed in meerdere woongelegenheden geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden was.
2. De wooninspecteur stelde op 19 februari 2014 een herstelvordering op die werd overgemaakt aan de procureur des Konings
3. De advocaat van de heer meldde op 19 maart 2014 aan de wooninspecteur dat onverwijld aanpassingen zouden worden uitgevoerd om de woning in overeenstemming te brengen met de Vlaamse Wooncode. Hij kondigde aan dat kortelings een nieuwe keuring zou worden aangevraagd.

4. Het dossier dat met de herstellvordering was aanhangig gemaakt, werd door het parket zonder gevolg gerangschikt.

5. Met een brief van 3 april 2017 verzocht de wooninspecteur de heer om binnen de maand ofwel te melden ofwel dat de gebreken werden hersteld, ofwel een plan over te maken waaruit blijkt dat de gebreken binnen een redelijke termijn zullen worden hersteld.

6. De advocaat van de heer meldde op 24 juli 2017 aan de wooninspecteur dat zijn cliënt een stedenbouwkundige vergunning had verkregen, dat de werken in uitvoering waren en dat nadien een hercontrole kon plaatsvinden. Op 16 november 2017 bevestigde hij ook dat het pand tijdens de werken niet bewoond werd.

7. Op 15 juni 2018 meldde de advocaat van de heer aan de wooninspecteur dat zijn cliënt het pand met een akte van 11 juni 2018 had verkocht. Deze kopers verkochten het gebouw nog hetzelfde jaar door aan de heer mevrouw de heer en mevrouw

8. De wooninspecteur voerde op verzoek van de heer een hercontrole uit op 11 december 2018. Hij stelde vast dat het gebouw was verdeeld in twee woonegelegenheden : het gelijkvloers, dat onbewoond was, en het geheel dat gevormd werd door de eerste, tweede en derde verdieping, dat werd bewoond door de heer en zijn familieleden. Met betrekking tot die woonelegenheden werd vastgesteld dat zij "niet-ongeschikt" was. Ook werd vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning niet werd nageleefd, nu deze drie appartementen voorzag en er slechts twee appartementen waren.

9. Op 17 december 2019 ging de wooninspecteur over tot dagvaarding van de heer alsook van de huidige eigenaars van het pand, te weten de heer mevrouw de heer en mevrouw

10. De stad meldde aan de wooninspecteur op 14 december 2020 dat er zich mogelijks een stabiliteitsprobleem voordoet met het pand. De wooninspecteur stelde hierna op 18 januari 2021 een proces-verbaal op waarin werd vastgesteld dat nog geen melding van volledig herstel werd ontvangen, zodat de herstellvordering van 19 februari 2014 nog steeds een voorwerp had.

B. Eisen

11. De wooninspecteur eist dat de rechtbank de heer voor wat betreft het pand gelegen te kadastraal bekend te zou veroordelen tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Ondergeschikt vraagt hij om de heer _____ voor wat betreft het voormelde pand, te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, en/of aanpassingswerkzaamheden (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen, en er geen sprake is van overbewoning.

Hij vraagt dat de heer _____ zou veroordeeld worden om dit alles uit te voeren binnen de 10 maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 150 € per persoon per dag vertraging, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend.

Hij vraagt de rechtbank vervolgens om hem en het college van burgemeester en schepenen van _____ te machtigen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien voor het geval dit herstel niet tijdig wordt uitgevoerd, en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij de heer _____

Ook vraagt hij de rechtbank om hem en het college van burgemeester en schepenen van _____ te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op de heer _____

Ten slotte vraagt de wooninspecteur dat het vonnis "gemeen" zou worden verklaard aan de heer _____ mevrouw _____ de heer _____ en mevrouw _____

12. De heer _____ besluit dat de vordering verjaard is, en minstens, voor zover ontvankelijk, ongegrond is. Hij vraagt om alleszins prejudiciële vragen te richten aan het Grondwettelijk Hof.

13. De heer _____, mevrouw _____, de heer _____ en mevrouw _____ vragen de rechtbank om de vordering tot gemeenverklaring onontvankelijk te verklaren. Ondergeschikt besluiten zij tot de ongegrondheid van de vordering in hun opzicht.

C. Beoordeling

14. De wooninspecteur heeft een herstellvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen. Deze bepaling luidt als volgt :

“De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 3.43.”

15. De herstellvordering kan maar slagen wanneer zij betrekking heeft op een woning, pand of goed in de zin van artikel 3.34, 3.35 of 3.36 van de Vlaamse Wooncode. Deze bepalingen hebben betrekking op niet-conforme en overbewoonde woningen, alsook op goederen die niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd zijn, én die worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld met het oog op bewoning.

Om te kunnen slagen in zijn eis, moet de wooninspecteur aldus aantonen dat de het betrokken goed wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

16. Uit de stukken die worden voorgelegd blijkt dat het pand thans bestaat uit twee woongelegenheden : het gelijkvloers dat niet wordt bewoond, en de rest van het gebouw (eerste, tweede en derde verdieping), dat als één woongeleghheid wordt gebruikt door de eigenaars zelf.

Uit de lijst van bewoners die werd gevoegd bij het proces-verbaal van 11 december 2018 en de informatie betreffende de familiebanden die kan worden afgeleid uit de uittreksels uit het rijksregister die bij de dagvaarding werden gevoegd, blijkt het kennelijk te gaan om één gezin. De heer en mevrouw zijn immers de zoon en schoondochter van de heer en mevrouw . Naast deze vier eigenaars zijn op het betrokken adres ook de ouders van de heer en de minderjarige kinderen van de heer en mevrouw op dit adres ingeschreven in het bevolkingsregister. In zijn proces-verbaal van 11 december 2018 schrijft de wooninspecteur trouwens zelf dat het gaat om een bewoning door “eigenaar met gezinsleden”. Wanneer familieleden met de eigenaars één gezin vormen die samen wonen in dezelfde woongelegenhheid, gaat het niet om een “terbeschikkingstelling met het oog op bewoning”

17. De rechtbank besluit dat niet wordt aangetoond dat het voorwerp van de herstellvordering nog verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld met het oog

op bewoning. Het gevorderde herstel strekt aldus niet (meer) ertoe de gevolgen van ~~het misdrijf ongedaan te maken.~~

De eis is dan ook ongegrond.

18. Ten overvloede merkt de rechtbank nog op dat de beslissing van de wooninspecteur om de herstellvordering tegen de heer in december 2019 nog bij de rechtbank aanhangig te maken en sedertdien te blijven nastreven, kennelijk onredelijk is. Zij dient als zodanig ook om die reden afgewezen te worden.

Aan de in 2014 vastgestelde wederrechtelijke situatie (verhuring van ongeschikte woongelegenheden) was immers reeds in 2017 een einde gekomen. Er werden verbouwingen uitgevoerd waardoor de afzonderlijke studio's/appartementen terug werden samengevoegd tot één woongelegheden, en de heer heeft het pand in 2018 verkocht. In het proces-verbaal van 11 december 2018 heeft de wooninspecteur zelf vastgesteld dat (a) de ruimte op het gelijkvloers niet werd bewoond, en (b) de woongelegheden op de eerste, tweede en derde verdieping "niet-ongeschikt" is.

Het enige punt dat met betrekking tot die woongelegheden nog werd opgemerkt op 11 december 2018, betreft de omstandigheid dat zij bewoond werd door (toen) acht personen, terwijl zij slechts geschikt was voor bewoning door maximaal vijf personen.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie komt het de rechtbank voor dat er verbouwingen zijn doorgevoerd waardoor de oorspronkelijk vergunde toestand (commerciële ruimte op gelijkvloers, één woongelegheden op de verdiepingen) terug bereikt werd. Minstens wordt niet aangetoond dat er nog een stedenbouwkundige overtreding zou zijn. Het is niet omdat een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen om in het pand drie woongelegenheden in te richten, dat deze ook moet worden uitgevoerd.

Het is mogelijk dat het pand thans ongeschikt is, met name doordat er te veel personen woonachtig zijn op een te kleine oppervlakte en/of door het bestaan van een stabiliteitsprobleem. Het is echter kennelijk onredelijk om die situatie te beteugelen met een herstellvordering die wordt gericht tegen een voormalige eigenaar, gebaseerd op een eertijds bestaande situatie van verhuring van ongeschikte studio's die al jaren niet meer in het pand aanwezig zijn.

19. Als partij die in het ongelijk wordt gesteld, wordt de wooninspecteur veroordeeld tot de kosten van het geding. De eis om een vonnis tegenstelbaar te

zien verklaren aan een partij, doet geen procesverhouding ontstaan waarvoor een rechtsplegingsvergoeding moet worden toegekend.

*

OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :

De eis is toelaatbaar doch ongegrond ;

De rechtbank veroordeelt de wooninspecteur tot de gerechtskosten, begroot op 936,47 € (dagvaarding) + 20,00 € (fonds juridische tweedelijnsbijstand) + 165,00 € (rolrecht, te betalen aan de FOD Financiën) + p.m. (kosten van kantmelding van de dagvaarding en het vonnis) + 1.440,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de heer

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 4^e kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 16 april 2021, door de heer
ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer
afgevaardigd griffier.