



Repertoriumnummer 2022/5765
Kamer G11
Datum van uitspraak 17 mei 2022
Rolnummer A.R. 21/630/A

- verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019
- aan te bieden voor registratie

Uitgifte

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

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent**

Vonnis

AR 21/630/A

IN DE ZAAK VAN:

De WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het VLAAMS GEWEST, met ondernemingsnummer 0316 380.841, met burelen gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, die keuze van woonplaats doet te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128.

- **EISER, herstellende overheid** -

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

TEGEN.

_____, advocaat met kantoor te _____, in zijn hoedanigheid van voormalig bewindvoerder en datief voogd over wijlen de heer _____; geboren te _____ op _____ laatst wonende te _____

_____, overleden op _____;
- **eerste verweerder qq** -
vertegenwoordigd door meester _____

_____, advocaat met kantoor te _____

_____, met rijksregisternummer _____, wonende te _____

- **tweede verweester** -

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

VONNIST DE RECHTBANK ALS VOLGT.

I. DE RECHTSPLEGING:

1.1 De zaak werd ingeleid bij dagvaardingen die op regelmatige wijze aan de verwerende partijen werden betekend op 4 en 5 maart 2021

De dagvaarding werd vervolgens overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid _____ op 10 mei 2021 onder de referte _____.

1.2. Bij beschikking uitgesproken op 22 juni 2021 heeft de rechtbank in toepassing van artikel 747, § 2 van het Gerechtelijk Wetboek (verder afgekort als Ger W) de tussen de partijen overeengekomen conclusietermijnen bekrachtigd en de rechtsdag bepaald.

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 19 april 2022, 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

1.5. In toepassing van artikel 748*bis* Ger. W. wordt de laatste conclusie van de partijen beschouwd als een alomvattende syntheseconclusie die de gedinginleidende akte en de overige conclusies vervangt. Een argument dat niet als zodanig opnieuw wordt verwoord doch louter steunt op een verwijzing of referentie naar een eerder in dezelfde aanleg genomen conclusie of gedinginleidende akte, en dus verwijst of refereert naar een voor de toepassing van artikel 780, eerste lid, 3° Ger. W onbestaande conclusie of gedinginleidende akte, dient dan ook *niet* beantwoord te worden (zie ook Cass , 26 mei 2011, www.cass.be en RABG 2012/11, p 729 – 734). Men kan de feitenrechter geen onwettigheid verwijten wanneer deze oordeelt, bij toepassing van artikel 748*bis* Ger. W., geen uitspraak te moeten doen over een in een syntheseconclusie niet hernomen eis, noch die uitspraak te moeten aanhouden.

Het beantwoorden van een vordering die in de inleidende akte of voorgaande conclusies werd gesteld en niet werd hernomen in de syntheseconclusie, maakt een miskenning uit van artikel 1138, 2° Ger. W. (Cass., 29 maart 2012, 2012/3, 88)

II. DE VORDERINGEN:

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

(1) de verwerende partijen te horen veroordelen tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden om het pand gelegen te kadstraal gekend onder

tot een conforme woning te maken,

(2) dienvolgens de verwerende partijen te veroordelen tot de uitvoering van deze herstelmaatregel binnen een termijn van 10 maanden en de verwerende partijen te veroordelen tot betaling van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in geval van het niet naleven van dit bevel, waarbij deze termijn van 10 maanden een enkel aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn is en geen dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis* Ger W.,

(3) de stedenbouwkundig inspecteur (eiser) en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente te machtigen om het bevolen herstel uit te voeren in de plaats van de verweerders en op hun kosten indien de werken niet binnen de gevorderde termijn van 10 maanden zouden gerealiseerd zijn,

(4) de verweerders te veroordelen tot de kosten van de herhuisvesting,

(5) de verweerders te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding waaronder de kosten van de dagvaarding en een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1 560,00 euro, de kosten van overschrijving van de dagvaarding en van het uit te spreken vonnis, en

(6) het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren met uitsluiting van borgstelling en kantonnement.

2.2. De eerste verweerder verzoekt de rechtbank om:

(1) de vordering in alle onderdelen als niet-toelaatbaar, niet-ontvankelijk, minstens als ongegrond af te wijzen, en

(2) om de eiser tot de kosten van het geding te veroordelen.

2.3. De tweede verweerster verzoekt de rechtbank om:

- (1) de vordering in alle onderdelen als niet-toelaatbaar, niet-ontvankelijk, minstens als ongegrond/verjaard af te wijzen,
- (2) de eiser tot de kosten van het geding te veroordelen,
- (3) in ondergeschikte orde een plaatsbezoek te bevelen dan wel een deskundigenonderzoek te gelasten teneinde na te gaan of de litigieuze woning nog op de woningmarkt aanwezig is, en
- (4) uiterst ondergeschikt, de tweede verweerster toe te laten tot het aanwenden van het getuigenbewijs.

III. RELEVANTE VOORGAANDEN:

3.1. Advocaat _____ was de datieve voogd en vervolgens de voorlopig bewindvoerder van wijlen de heer _____, geboren te _____ op _____ en overleden te _____ op _____

Gedurende de uitoefening van zijn gerechtelijk mandaat heeft hij onder meer samen met mevrouw _____, de schoonzuster van wijlen de heer _____ gezorgd voor de verhuur van een in onverdeeldheid aan onder meer de heer _____ en mevrouw _____ toebehorend pand/onroerend goed gelegen te _____. In totaal zijn er zeven personen onverdeelde eigenaar van deze woning (zie stuk 1 eiser).

3.2. Dit pand blijkt sinds juni 2006 verhuurd te zijn aan een zekere mevrouw _____. De schriftelijke huurovereenkomst werd ondertekend op 20 mei 2008 door enerzijds advocaat _____ in zijn hoedanigheid van datieve voogd over de heer _____ en door mevrouw _____ in eigen naam en in haar hoedanigheid van toeziende voogd over de heer _____ (zie bijlage 7 aan het PV van 13 oktober 2015 – stuk 2 eiser)

Op 26 augustus 2015 werd in de woning door het Agentschap Wonen een woningkwaliteitsonderzoek gehouden waaruit bleek dat de woning 132 punten behaalde op het technisch verslag. Op 10 september 2015 werd een advies tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring overgemaakt aan de burgemeester.

Het dossier werd vervolgens overgemaakt aan de Vlaamse Wooninspecteur. Op 13 oktober 2015 werden ter plaatse de nodige vaststellingen uitgevoerd, waarvan een proces-verbaal werd opgesteld. De woning voldoet niet aan de normen van artikel 5 Vlaamse Wooncode en wordt volgens dit proces-verbaal verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 20 Vlaamse Wooncode

Op 3 december 2015 werden onder meer advocaat _____ en mevrouw _____ door de eiser geïnformeerd over het instellen van een herstellvordering (stuk 5 eiser).

3.3 In de loop van 2016 werd de huurovereenkomst met mevrouw _____ beëindigd.

3.4 Het dossier werd door de eiser overgemaakt aan het openbaar ministerie. Op 13 september 2016 werd beslist tot seponering.

3.5 In de zomer van 2017 heeft de tweede verweerder een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd om het gebouw te slopen en herop te bouwen. Deze werd verleend op 13 november 2017.

Op 6 juli 2020 heeft de tweede verweerder opnieuw een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd om het gebouw te slopen en herop te bouwen. Deze vergunning werd verleend op 29 september 2020.

3.6. Volgens de eiser staat het pand nog steeds in dezelfde toestand ter beschikking van de markt. Er wordt geen actie ondernomen en er wordt niet tot afbraak/sloop overgegaan. Om deze reden stelt zij de burgerlijke herstellvordering in.

De verweerders tonen aan dat het onroerend goed op 25 juni 2021 bij akte verleden voor het ambt van notaris met standplaats te werd verkocht aan de heer en mevrouw. Daarbij werd akte genomen van de huidige herstellprocedure/vordering (zie blz. 14 stuk I.1 verweerder).

Op heden zou een omgevingsvergunning door de nieuwe eigenaars in aanvraag zijn teneinde te kunnen overgaan tot sloop en heropbouw.

IV. BEOORDELING:

4.1. De eerste verweerder betwist de toelaatbaarheid van de lastens hem ingestelde rechtsvordering omdat hij aangesproken wordt in zijn voormalige hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder en (voorheen) datief voogd over de heer terwijl aan dit gerechtelijk mandaat reeds op 16 juni 2017 van rechtswege (zie art. 499/19, § 1 (oud) BW) een einde is gekomen door het overlijden van de beschermde persoon.

Op de terechtzitting van 19 april 2022 is gebleken dat de voorlopig bewindvoerder zijn eindverslag voor de bevoegde vrederechter heeft neergelegd op 25 augustus 2017. De rechtbank heeft de overlegging van dit verslag bevolen, hetgeen ook gebeurd is. Uit dit verslag blijkt onder meer dat na de briefwisseling met en van de wooninspecteur, zowel mevrouw als haar familieleden als de voorlopig bewindvoerder de intentie hadden om de litigieuze woning in te laten kopen door één van de onverdeelde eigenaars en vervolgens af te breken en herop te bouwen.

De eerste verweerder voert volkomen terecht aan dat hij inzake bij het verhuren van de litigieuze woning uitsluitend is opgetreden in zijn hoedanigheid van voogd en vervolgens van voorlopig bewindvoerder. Hij is met andere woorden opgetreden als gerechtelijk mandataris/lasthebber en heeft daarbij een gerechtelijk mandaat uitgevoerd in het belang van één persoon, met name wijlen de heer de beschermde persoon.

Aan de eerste verweerder, die overigens enkel op buitencontractuele grondslag zou kunnen aangesproken worden door derden, zoals de eiser, worden door de wooninspecteur geen fouten of nalatigheden verweten in de uitoefening van zijn gerechtelijke opdracht

Aan de eerste verweerder worden door de eiser persoonlijke fouten/strafrechtelijke misdrijven verweten waaruit de eerste verweerder terecht afleidt dat hij dus in zijn persoonlijke hoedanigheid en met zijn persoonlijk vermogen wordt geïsoleerd

Nochtans blijkt uit alle voorliggende stukken, zijnde de briefwisseling tussen de voorlopig bewindvoerder en de huurder, en de door de voorlopig bewindvoerder en mevrouw [naam] ondertekende huurovereenkomst (die blijkens de voorgelegde stukken dateert van 2008 en niet van 2006 zoals de eiser in conclusies stelt), dat de eerste verweerder deze brieven geschreven heeft en deze huurovereenkomst ondertekend heeft in zijn hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder namens zijn pupil.

De oorzaak van de door de eiser ingestelde rechtsvordering is te zoeken/vinden in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode (vroegere versie), omwille van het niet naleven van de woonkwaliteitsnormen omschreven in artikel 5 van dit decreet. Het ter beschikking stellen en verhuren van de litigieuze woning is echter niet gebeurd door advocaat [naam] in persoonlijke naam, maar wel door de voorlopig bewindvoerder in naam van de beschermde persoon [naam], dewelke intussen sinds juni 2017 overleden is.

Het mandaat van de eerste verweerder werd door dit overlijden van de pupil van rechtswege beëindigd

De vordering is in zijn hoofde niet-toelaatbaar. De exceptie slaagt.

4.2. Ook mevrouw [naam] betwist de ontvankelijkheid/toelaatbaarheid van de lastens haar ingestelde rechtsvordering. Zij voert daarvoor echter geen enkel ernstig middel aan zodat deze inhoudsloze stijlclausule geen verder antwoord van de rechtbank behoeft

4.3. Ambtshalve ziet de rechtbank geen redenen om te besluiten tot de niet-toelaatbaarheid en/of de niet-ontvankelijkheid van de vordering die lastens de tweede verweerder wordt ingesteld.

4.4 De rechtsvordering wordt geënt op de misdrijven omschreven in artikel 5 juncto artikel 20 Vlaamse Wooncode, nu artikel 3 1 en 3.34 e.v. Vlaamse Codex Wonen

Deze herstellvordering is geenszins verjaard. De laatste stuitingsdaad dateert van 31 maart 2016 en de gedinginleidende dagvaarding werd betekend op 5 maart 2021.

4.5. Ten onrechte gaat de tweede verweerder ervan uit dat de herstellvordering intussen niet langer bewezen of zonder voorwerp zou zijn gelet op de (1) intussen op 25 juni 2021 verleden verkoopakte van het litigieuze pand, (2) op de beëindiging van de huurovereenkomst met mevrouw [naam] in de loop

van 2016 en (3) door het (beweerdelijk) niet langer te huur aanbieden van de woning op de woningmarkt sindsdien.

Door het initiële proces-verbaal van 13 oktober 2015 en door de herstellvordering van december 2015, dewelke door de verweerster op geen enkel ogenblik in rechte zijn aangevochten, wordt immers vastgesteld en bewezen dat de woning niet conform is aan de kwaliteitsnormen.

Deze vaststellingen kunnen enkel ongedaan gemaakt worden door het leveren van het bewijs van het tegendeel door de verweerster, hetgeen dient te gebeuren aan de hand van het uitvoeren van herstelmaatregelen die dan vervolgens in een proces-verbaal van uitvoering van herstel door de wooninspectie zullen vastgesteld worden.

Op heden ligt echter geen enkel bewijs voor van het uitvoeren van de herstelmaatregelen.

De verkoop van het pand aan een derde doet niets af aan de verplichting van de verweerster om tot herstel over te gaan. Het bekomen door de verweerster of door de nieuwe eigenaars van een omgevingsvergunning die de afbraak en heropbouw van de woning toelaat/vergunt doet evenmin iets af aan de (theoretische) verplichting van de verweerster om (alsnog) tot herstel over te gaan.

De vordering van de eiser is derhalve op heden allermintst zonder voorwerp en zij slaagt volkomen opzichts verweerster

4.6. De verweerster suggereert in haar syntheseconclusies dat de rechtbank de toestand ter plaatse zou kunnen komen controleren (plaatsopneming)

De rechtbank ziet daartoe evenwel geen enkele aanvaardbare reden. De verweerster dient te weten wat haar te doen staat en zal het herstel opzichts de wooninspectie dienen aan te tonen, conform de van toepassing zijnde decretale regelgeving (artikel 3 46 VCW).

4.7. De herstellvordering van de eiser slaagt opzichts de verweerster Dit geldt tevens voor de gevorderde herstelltermijn van tien maanden hetgeen als zeer redelijk mag worden beschouwd.

De rechtbank ziet geen enkele reden en de eiser legt ook niet uit waarom de verweerders zouden moeten worden veroordeeld tot betaling van kosten (welke ?) van herhuisvesting (van wie ?). Dit onderdeel van de vordering wordt ongegrond verklaard

Voor wat de gevorderde dwangsom betreft treedt de rechtbank de eiser eveneens bij. Een bedrag van 125,00 euro per dag vertraging is billijk en aanvaardbaar

Op verzoek van de verweerster wordt wel een maximum aan te verbeuren dwangsommen bepaald

4.8 De machtiging tot herstel in de plaats van de veroordeelde verweerster wordt in toepassing van artikel 3 47 VCW verleend aan de lokale overheid en aan de wooninspecteur.

4.9. De verweerster dient als de in het ongelijk gestelde partij de gerechtskosten te dragen voor wat de rechtsverhouding tussen haar en de eiser betreft. De kosten van overschrijving van de dagvaarding en van het huidige vonnis maken daar deel van uit.

De eiser dient een rechtsplegingsvergoeding te betalen aan de eerste verweerder.

De eiser claimt terecht een geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding van 1.680,00 euro hetgeen overeenstemt met het basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare vordering. De rechtbank ziet geen enkele reden om een hoger of lager bedrag toe te kennen.

4 10. 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 eiser opzichts de eerste verweerder **niet-toelaatbaar**.

VERKLAART de vordering van de eiser opzichts de tweede verweerder) ontvankelijk en **in de volgende mate gegrond**

VEROORDEELT de tweede verweerder tot het uitvoeren van de nodige **herstelmaatregelen zoals omschreven in de herstellvordering van 3 december 2015** aan het pand gelegen te , teneinde hiervan een conforme woning te maken,

ZEGT VOOR RECHT dat deze herstelmaatregelen volledig dienen te zijn uitgevoerd binnen een termijn van **tien maanden** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het huidige vonnis, op straffe van verbeurte van **een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging** in de naleving van het bevel, waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat deze termijn enkel gekoppeld is aan de hoofdveroordeling en geenszins de toepassing is van een dwangsomtermijn in toepassing van artikel 1385bis Ger. W.

ZEGT VOOR RECHT dat het maximum aan te verbeuren dwangsommen dient te worden bepaald op 25.000,00 euro,

MACHTIGT de eiser en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om bij gebreke aan vrijwillige en tijdige (= binnen de tien maanden na het in kracht van gewijsde treden) uitvoering door de tweede verweerster van het bevolen herstel, de noodzakelijke herstelmaatregelen te laten uitvoeren (of zelf uit te voeren) in de plaats van de verweerster **en op haar kosten**,

WIJST het meer- of anders gevorderde als ongegrond af

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

VEROORDEELT de eiser tot betaling aan de eerste verweerder van een rechtsplegingsvergoeding van 1.680,00 euro.

VEROORDEELT de tweede verweerster tot betaling van de overige kosten van het geding en begroot deze kosten als volgt

*	aan de zijde van de eiser:	
*	kosten dagvaarding:	233,12 euro
*	overschrijving dagvaarding:	p.m.
*	overschrijving vonnis:	p.m.
*	rechtsplegingsvergoeding:	1.680,00 euro
*	aan de zijde van de tweede verweerster nihil.	
*	aan de zijde van de Belgische Staat:	
*	rolrechten.	165,00 euro.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de elfde kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op **17 MEI 2022**, waar aanwezig waren:

rechter, voorzitter van deze kamer,
, griffier.