

hypotheekwet

Vrijgesteld van het griffierecht
art. 289-2° W. Reg.
Afschrift afgeleverd in uitvoering
van art. 792 Ger.W

Repertoriumnummer 17/
Griffienuummer 17/ 1428
Rolnummer 17/440/A
Datum van uitspraak 18 december 2017

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Kennisgeving
		art. op aan
op CD	op CD	art. op aan

Niet aan te bleden aan de
ontvanger

**rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Mechelen**

sectie burgerlijke rechtbank

vonnis

MB6-kamer

Aangeboden op te MECHELEN
Niet te registreren De e.a. inspecteur

10427

Inzake:

de **WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II-laan 19 B 22, met ondernemingsnummer

eiser,
die als raadsman heeft Mr. **CLAES JOHAN**, advocaat te 2550 KONTICH, Mechelsesteenweg 160

TEGEN:

1. de heer _____, wonende te _____ **MECHELEN**,
2. de heer _____, wonende te _____ **MECHELEN**,

verweerders,
die als raadsman hebben Mr. **WUYTS JOZEF**, advocaat te 2800 MECHELEN, Lange Schipstraat 22

* * * * *

De rechtbank neemt in acht:

- de gedinginleidende dagvaarding bij exploit van 2 maart 2017 van het ambt van _____ gerechtsdeurwaarder te _____ ;
- de beschikking van 27 maart 2017 verleend overeenkomstig artikel 747 § 1 van het gerechtelijk wetboek die het akkoord van de partijen betreffende de conclusiekalender bekrachtigt;
- de samenvattende besluiten voor de heren _____, neergelegd op de griffie van deze rechtbank op 31 augustus 2017 en ondertekend ter zitting van 4 december 2017;
- de syntheseconclusie voor de Wooninspecteur, neergelegd op de griffie van deze rechtbank op 29 september 2017;
- het akkoord van de partijen ter zitting van 4 december 2017 om alle conclusies, zelfs laattijdige, in de debatten op te nemen;
- de voor de heren _____ en de voor de Wooninspecteur overgelegde stukken.

10/128

1. PROCEDURE

1.1. De procedurevoorgaanden en de vorderingen van partijen

Het voorliggende geschil heeft betrekking op een herstellvordering van de Wooninspecteur betreffende een woninggelegen te

Op 02.03.2017 liet de Wooninspecteur dagvaarding betekenen aan de heer ; en de heer om te verschijnen voor deze rechtbank. De dagvaarding werd op 10.03.2017 overgeschreven op het hypotheekkantoor te

De vordering van de Wooninspecteur strekt er, zoals geformuleerd in laatste conclusie, toe om:

“De vordering van concludant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Vervolgens de herstellvordering van concludant toe te kennen zoals gevorderd;

“Verweeiders te veroordelen om werken uit te voeren waardoor het pond gelegen te kadastraal gekend voldoet oon de woonkwaliteitsnormen.

Dot in casu evenwel dient vastgesteld te worden dot het pond niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die op het pond rust). Dot de wooninspecteur daarom vordert dot de overtreeders oon het pand een andere bestemming moeten geven volgens de bepolding von de Vloomsse Codex Ruimtelijke Oidening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond von wettelijke, decretale of reglementoie bepalingen.

De werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn von 6 maanden no de uitspraak. Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, verweeiders te veroordelen tot een dwongsom von 125 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken von hoger vermeldde hersteltermijn.

Voor het geval verweeiders in gebieke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, de wooninspecteur te mochtigen ombtsholve in de uitvoering von het opgelegde herstel te voorzien.

De wooninspecteur te mochtigen om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, zesde lid von de Vloomsse Wooncode te verhalen op verweeiders.”

De uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren en verweeiders te veroordelen tot de kosten.

Kosten:

RPV: 1.440,00 €

Dagvaarding + overschrijving: 592,08 €
Overschrijving vonnis: pm"

De heren [] vragen in laatste conclusie om:

"De stukken 13 en 14 uit de debatten te weren.

Voor recht te zeggen dat de zaak niet in staat van wijzen is, bij onmogelijkheid in de huidige stand van zaken de ontvankelijkheid ervan te beoordelen, evenmin de gegrondheid.

Ondergeschikt, haar als minstens ongegrond of te wijzen

Eiser te veroordelen tot de kosten.

In de mate zij bij onmogelijkheid ontvankelijk en gegrond mocht verklaard worden, concluanten een hersteltermijn toe te staan voor de sloop van 2 jaar, conform het besluit van de herstellvordering van 5.10.2011.

Het overige van de vordering als ongegrond of te wijzen."

1.2. De gevraagde wering van stukken

De heren [] vragen dat de stukken 13 en 14 uit het bundel van de Wooninspecteur uit de debatten worden geweerd, stellende dat deze niet werden medegedeeld.

Overeenkomstig artikel 740 van het gerechtelijk wetboek worden alle stukken die niet ten laatste tegelijk met de conclusies zijn overgelegd, ambtshalve uit de debatten geweerd.

Het volledige stukkenbundel van de Wooninspecteur werd op 17.11.2017, zijnde na verstrijking van de conclusietermijnen, neergelegd te griffie.

De Wooninspecteur toont niet aan dat hij de stukken 13 en 14 samen met zijn laatste conclusie aan de heren [] heeft overgemaakt aan.

De stukken 13 en 14 van de Wooninspecteur dienen dan ook uit de debatten te worden geweerd.

1.3. De in staat stelling van de zaak

De heren [] werpen op dat de zaak niet in staat van wijzen is.

Zij argumenteren dat zij mede-eigenaars zijn van het pand aan de | | te | |, dat zij verkregen uit de nalatenschap van hun ouders | | en | |. Aanvankelijk waren zij met vier broers, doch ondertussen zijn hun broers | | en | | overleden. Naar aanleiding van het overlijden van | | zou zich evenwel een erfgenaam aangeboden hebben op basis van een geschrift waarover betwisting bestaat. De heren | | stellen dat zolang er betwisting bestaat aangaande de aanspraken van de vermeende erfgenaam in de nalatenschap van wijlen | |, zij in de onmogelijkheid zijn om gevolg te geven aan de vordering van de Wooninspecteur.

De Wooninspecteur werpt op dat de vraag wie eigenaar is van het pand in kwestie niet aan de orde is, aangezien de vordering op grond van artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode gericht is tegen de overtreders, die het misdrijf (vermeld in artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode) hebben begaan. De overtreders zijn niet noodzakelijk de eigenaars van het pand. De eventuele bijkomende erfgenaam, die geen overtreder is, kan niet worden veroordeeld tot het uitvoeren van de herstellvordering.

De rechtbank is van oordeel dat waar de huidige vordering van de Wooninspecteur gericht is tegen de (beweerde) overtreders van de Vlaamse Wooncode, de vraag naar wie de eigenaars van het pand in kwestie zijn geen invloed heeft op de beoordeling van de voorliggende vordering. Er kan thans dan ook geoordeeld worden over de voorliggende vordering.

1.4. De ontvankelijkheid van de vordering

De vordering van de Wooninspecteur, tijdig en regelmatig ingesteld, is ontvankelijk, waarover er geen concrete betwisting wordt opgeworpen.

2. FEITELIJKE GEGEVENS

Op 04.04.2011 voerde wooninspecteur | |, verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO van de Vlaamse Overheid, met bijstand van technicus | |, een controle uit in het pand aan de | |.

Het pand betrof een gesloten bebouwing met twee bouwlagen onder de kroonlijst. Er bevonden zich twee woningen in het pand. De ingang van woning | | (gelijkvloers) was via

10431

de | , en de ingang van woning (eerste verdieping en dakverdieping) was via de

Tijdens deze controle werden er verschillende gebreken vastgesteld. De wooninspecteur noteerde:

- betreffende het gebouw: 33 strafpunten (onder meer onveilige stopcontacten, loshangende gasleiding, voor bewoners ontoegankelijke hoofdwaterraan);
- betreffende woning : de woning was niet toegankelijk, doch kreeg minstens 33 strafpunten omwille van gebreken aan het gebouw;
- betreffende woning : 62 strafpunten (onder meer doorslaand vocht en schimmelvorming op wanden, ontbrekend glas, insijpelend vocht, ontbrekend pleisterwerk en muurtegels, onveilige trapleuning, risico op CO-vergiftiging; deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De vaststellingen, uitvoeriger beschreven in het voorgelegde aanvankelijk proces-verbaal, werden gestaafd met een uitgebreid fotodossier.

De woning werd bewoond door en
Volgens het overhandigde huurcontract werd dit op 15.05.2007 afgesloten tussen
: en

De heer i verklaarde op 04.04.2011 dat hij de huur cash betaalde aan
, zoon van de inmiddels overleden | . Hij klaagde over vocht in de
woning, gebrek aan verwarming en een lekkende geiser. Volgens de heer was
op de hoogte gesteld van de gebreken, doch beweerde deze dat zijn broer niet
wou renoveren.

De heer verklaarde op 04.08.2011 dat hij voor 1/4^{de} eigenaar was van het pand,
samen met zijn drie broers. Hij stelde dat zijn broer het pand tegen zijn wil in verhuurd
had sinds mei 2007. Hij zou het contract hebben laten tekenen door hun moeder en de
huurder. De huur werd volgens hem overgeschreven op het rekeningnummer van hun
overleden moeder, dat toebehoort tot de nalatenschap, en dat nog diende te worden
verdeeld.

De heer verklaarde op 02.09.2011 dat hij mede-eigenaar was van het pand in
kwestie. Bij het overlijden van zijn moeder was het pand al verhuurd. Hij heeft alle
documenten een maand na de registratie van de huur doorgegeven aan zijn broer
deed het beheer van de woning. Hij stelde zelf geen weet te hebben

10432

van enige huurinkomsten. De huur werd volgens hem gestort op een rekening van hun moeder.

Op 05.10.2011 stelde de Wooninspecteur een herstellvordering op. Hierin werd gesteld dat de principiële herstelmaatregel bestond uit het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, waardoor het pand terug zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Er diende volgens de Wooninspecteur evenwel te worden vastgesteld dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden was voor de woning. De woning was zonder vergunning omgevormd van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning met twee appartementen. Volgens de Wooninspecteur diende de overtreder dan ofwel een andere bestemming te geven aan de woning, ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden was. Bij het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning diende de herstelmaatregel wel te worden uitgevoerd.

De herstellvordering werd ingediend bij het parket van de procureur des Konings te Mechelen, en per brieven van 05.10.2011 werd kopie van de herstellvordering overgemaakt aan

en

Op 19.11.2011 verklaarde de heer [] dat het pand in kwestie eigendom was van hemzelf en zijn broers [] en [] ingevolge het overlijden van hun moeder. Na verloop van tijd werd [] aangeduid door notaris [] uit [] om het beheer te doen. Hij kreeg een budget om betalingen te doen. Het geld diende enkel voor het huis. Hij meende te weten dat [] tegen de huurder had gezegd om geen huur meer te betalen. Hij stelde al tientallen jaren niet meer in de woning te zijn geweest, en er de staat niet van te kennen. Hij vermoedde dat [] na het overlijden van hun moeder ook het beheer van de woning deed, omdat [] bij hun moeder inwoonde.

De heer [] verklaarde op 06.12.2011 dat het pand in kwestie eigendom was van hemzelf en zijn broers [] en []. Er waren geen duidelijke afspraken omtrent wie het beheer van de woning deed, maar hij had geen tijd om zich ermee bezig te houden. Hij stelde niet te weten wie de huurcontracten afsloot, de huurgelden beheerde, de betalingen deed, de facturen bewaarde, enz.. Hij stelde te vermoeden dat [] het gebouw beheerde, doch dat hij het kort na het overlijden van hun moeder uit handen had gegeven aan []. Hij stelde niet te weten of er huurgelden gestort werden.

De procureur des Konings besloot op 19.11.2013 om het dossier te seponeren met als reden "toestand geregulariseerd".

10133

Per brieven van 29.11.2013 en 10.02.2014 verzocht de Wooninspecteur aan de heer
en de heer om te melden of de gebreken hersteld waren, dan wel om
een renovatieplan over te maken.

Op 26.02.2014 voerde wooninspecteur met bijstand van technicus
, een nieuwe controle uit aan het pand aan de te

De wooninspecteur noteerde:

- betreffende het gebouw: 3 strafpunten (de hoofdwaterkraan was niet toegankelijk voor de bewoners);
- betreffende woning : de woning was niet toegankelijk, doch kreeg minstens 3 strafpunten omwille van gebreken aan het gebouw;
- betreffende woning : 19 strafpunten (onder meer ontbrekende muurtegels, ontbrekende afschermingskap bij de zekeringskast, droogkast te dicht bij de badrand, ontbrekende aardpen in een stopcontact, oude elektrische geleiders, onbereikbare ketel voor verwarming); de woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

De woning 1/1 werd verhuurd aan en

Mevrouw verklaarde op 26.02.2014 dat de huisbaas betrof.
Sinds de vorige controle in 2011 had nieuwe elektriciteit, centrale verwarming
en een nieuwe douche geplaatst. Zij stelde nu tevreden te zijn met de woning.

Per brieven van 20.03.2014 meldde de Wooninspecteur aan de heer en de
heer dat het pand nog niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, zodat
de herstellvordering van 05.10.2011 nog niet zonder voorwerp was. De Wooninspecteur
schreef hen opnieuw aan op 02.06.2015 en op 10.06.2016.

Op 02.03.2017 liet de Wooninspecteur dagvaarding betekenen aan de heer en
de heer

De verdere gegevens van de zaak en de argumenten van de partijen zullen verder bij de
beoordeling van de zaak behandeld worden, voor zover ze dienend zijn.

3. BEOORDELING

De Wooninspecteur vordert de veroordeling van de heren _____ en _____ tot uitvoering van de herstellvordering, in toepassing van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode.

De Wooninspecteur houdt daarbij voor dat het misdrijf voorzien in artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode bewezen is, stellende dat:

- de woongelegenheden niet voldoen aan de minimum woonkwaliteitsnormen;
- en werden verhuurd / ter beschikking gesteld door de heren _____ en _____

De heren _____ vragen de afwijzing van de vordering van de Wooninspecteur.

3.1.

Artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode stelt dat wanneer een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft wordt met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

De herstellvordering van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode kan enkel worden opgelegd aan "de overtreder", zijnde de verhuurder, onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt in de zin van artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode.

In deze zaak dient dus niet alleen te worden nagegaan of er sprake is van verhuring of ter beschikking stelling van een woonvorm die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, doch ook of de heer _____ en/of de heer _____ al dan niet kunnen worden beschouwd als verhuurder, onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt.

De heer _____ en de heer _____ zijn mede-eigenaars van het pand aan de _____ te _____ doch zoals de Wooninspecteur zelf in conclusies stelt, doet de vraag wie de eigenaars van het pand waren of actueel zijn niet terzake, wel wie het misdrijf heeft begaan.

10435

Ter gelegenheid van de controle van 04.04.2011 werd vastgesteld dat de woning werd verhuurd aan de heer . Volgens het overhandigde huurcontract werd dit op 15.05.2007 afgesloten tussen : en

was aldus op papier de verhuurster van de woning, doch zij was op het moment van de controle reeds overleden.

Overeenkomstig artikel 1742 van het burgerlijk wetboek wordt de huurovereenkomst niet ontbonden door de dood van de verhuurder. De huurovereenkomst wordt in principe verder gezet met de erfgenamen of rechthebbenden die de rechten en verplichtingen van de overleden eigenaar overnemen.

De rechtbank meent uit de voorliggende stukken te mogen afleiden dat de nalatenschap van wijlen mevrouw op heden niet werd verdeeld.

Hoe dan ook dient aan de hand van de voorliggende gegevens te worden nagegaan wie effectief instond voor de verhuring of ter beschikking stelling van de woning, teneinde deze als "overtreder" in de zin van artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode te kunnen beschouwen.

De heer verklaarde op 04.04.2011 dat hij de huur cash betaalde aan . Volgens hem was ook op de hoogte gesteld van de gebreken.

De heer verklaarde op 04.08.2011 dat zijn broer het pand tegen zijn wil in verhuurd had sinds mei 2007.

De overige broers verklaarden het volgende:

- verklaarde op 02.09.2011 dat hij alle documenten had doorgegeven aan zijn broer , dewelke het beheer van de woning deed;
- verklaarde op 19.11.2011 dat door de notaris werd aangeduid om het beheer te doen; ook na het overlijden van moeder deed reeds het beheer; volgens hem had ook tegen de huurder gezegd om geen huur meer te betalen;
- verklaarde op 06.12.2011 niet te weten wie de huurcontracten afsloot, de huurgelden beheerde, de betalingen deed, de facturen bewaarde, enz., doch dat kort na het overlijden van hun moeder het beheer van de woning uit handen had gegeven aan .

Mevrouw _____ verklaarde op 26.02.2014 dat de huisbaas _____ betrof.
Sinds de vorige controle in 2011 had _____ nieuwe elektriciteit, centrale verwarming
en een nieuwe douche geplaatst.

Alle broers, met uitzondering van de heer _____ zelf, duiden de heer
aan als diegene die het gebouw in kwestie effectief beheerde.

Belangrijker dan de verklaring van de broers (mogelijke overtreders) is evenwel de verklaring
van de huurders. De huurders hebben op ondubbelzinnig wijze de (inmiddels ook overleden)
aangeduid als hun "huisbaas", aan wie zij ook de huur betaalden.

De rechtbank besluit dat op basis van de voorliggende objectieve gegevens thans enkel de
heer _____ kan weerhouden worden als mogelijke "overtreder" die de woning in
kwestie verhuurde/ter beschikking stelde. Hoe dan ook blijkt uit geen enkel objectief element
dat de heer _____ en/of de heer _____ enige daad van verhuring of ter
beschikking stelling zouden begaan hebben.

De rechtbank acht bijgevolg niet bewezen dat de heer _____ en/of de heer _____
zich schuldig heeft/hebben gemaakt aan een inbreuk op artikel 20, §1 van de Vlaamse
Wooncode.

Bijgevolg dient meteen te worden besloten dat de herstellvordering van de Wooninspecteur
ten aanzien van de heer _____ en ten aanzien van de heer _____ dient te
worden afgewezen als ongegrond.

3.2.

De Wooninspecteur dient als de in het ongelijk gestelde partij tot de gerechtskosten te worden
veroordeeld (artikel 1017, lid 1 van het gerechtelijk wetboek).

De gerechtskosten omvatten onder meer de rechtsplegingsvergoeding, zoals bepaald in
artikel 1022 van het gerechtelijk wetboek (artikel 1018, 6° van het gerechtelijk wetboek).

De rechtsplegingsvergoeding wordt op basis van de vordering van de Wooninspecteur, zijnde
een niet in geld waardeerbare vordering, begroot op het basisbedrag van € 1.440,00.

10437

3.3.

Overeenkomstig artikel 1397, lid 2 van het gerechtelijk wetboek zijn, behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter bij met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt, onverminderd artikel 1414, de eindvonnissen uitvoerbaar bij voorraad, zulks niettegenstaande hoger beroep en zonder zekerheidstelling indien de rechter deze niet heeft bevolen.

De rechtbank ziet in de voorliggende zaak geen grond om af te wijken van de uitvoerbaarheid bij voorraad.

BESLISSING VAN DE RECHTBANK :

Het vonnis wordt uitgesproken op tegenspraak en in eerste aanleg;

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken en de latere aanvullingen en wijzigingen daaraan werden in acht genomen;

De stukken 13 en 14 van de Wooninspecteur worden uit de debatten geweerd;

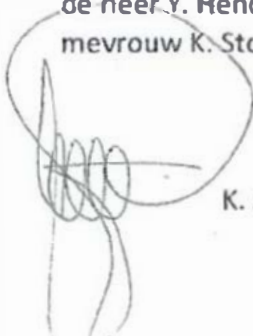
De vordering van de Wooninspecteur is ontvankelijk, doch ongegrond en wordt afgewezen;

De Wooninspecteur wordt veroordeeld tot de kosten, voor de Wooninspecteur begroot op € 592,97 (dagvaarding, rofstelling en overschrijving) + € 1.440,00 (rechtsplegingsvergoeding) = € 2.032,97 en voor de heer _____ en de heer _____ begroot op € 1.440,00 (rechtsplegingsvergoeding);

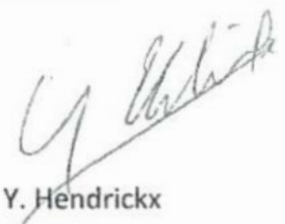
Dit vonnis is uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis werd uitgesproken op achttien december tweeduizend zeventien in openbare zitting van de MB6-kamer, die samengesteld was uit:

de heer Y. Hendrickx, alleenzetelend rechter
mevrouw K. Stock, griffier.



K. Stock



Y. Hendrickx

10438