

Repertoriumnummer 17/
Griffienummer 17/
Rolnummer 15/6290/A
Datum van uitspraak 20 januari 2017

Uitgifte (art. 102 Wet van 2003 en 2009)

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

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

sectie burgerlijke rechtbank

vonnis

Kamer AB14

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

Inzake:

Hoofdzaak

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, met diensten gevestigd te 1210 SINT-JOOST-TEN-NODE, Koning Albert II LAAN 19 BUS22,

eisende partij,

- vertegenwoordigd ter zitting door Meester R. van Sanden loco Mr. LEMACHE CHRISTIAN te 3800 SINT-TRUIDEN, Tongersesteenweg 60 (ref. 16521)

TEGEN:

_____ , geboren te _____ op _____ en wonende te _____
Merksem

verwerende partij,

- vertegenwoordigd ter zitting door Meester A. Van Der Velpen loco Mr. BLOM MARLEEN te 2020 ANTWERPEN 2, Onafhankelijkheidslaan 13 (ref. 701283)

_____ , geboren te _____ op _____ en wonende te :
Rumst,

verwerende partij,

- vertegenwoordigd ter zitting door Meester E. Dejaegher loco Mr. DURNEZ JOHAN te 3050 OUD-HEVERLEE, Waversebaan 134A (ref. BERTELS/VLAAMS GEWEST/WS)

* * * * *

1. Procedure.

De rechtbank heeft kennis genomen van:

- de gedinginleidende dagvaarding van 15 oktober 2015;
- de conclusie van eiser, neergelegd ter griffie op 30 mei 2015;
- de syntheseconclusie van tweede verweerder, neergelegd ter griffie op 1 augustus 2015;
- de syntheseconclusie van eerste verweerder, neergelegd ter griffie op 12 augustus 2015;
- het tussenvonnissen van deze rechtbank van 14 oktober 2016 waarbij de heropening van de debatten werd bevolen;

- de dossiers van partijen.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord tijdens de terechtzitting van 23 december 2016. Daarna werden de debatten gesloten en werd de zaak in beraad genomen.

2. De feitelijke en procedurele voorgaanden.

De feiten en procedurele voorgaanden werden reeds uitvoerig in het tussenvonniss van 14 oktober 2016 weergegeven, zodat de rechtbank daarnaar verwijst.

3. De eis.

De eis werd reeds in het tussenvonniss van 14 oktober 2016 weergegeven en uiteengezet, zodat de rechtbank daarnaar verwijst nu er door partijen na de heropening der debatten geen nieuwe conclusies werden neergelegd.

4. Beoordeling.

4.1

Eerste verweerder werpt de ontoelaatbaarheid op van de eis, nu eiser een voorbarige eis gesteld zou hebben op een ogenblik dat de (beroeps)procedure inzake de nietigverklaring van de koop-verkoop van het onroerend goed tussen hemzelf en tweede verweerder nog lopende was en er reeds een vonnis was van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen van 27 september 2013 dat de nietigheid had uitgesproken van de bewuste overeenkomst.

Het belang waarvan sprake in artikel 17 van het Gerechtelijk Wetboek betreft elk materieel of moreel voordeel dat wie een eis instelt of een verweer voert op het ogenblik van de rechtsingang mag verwachten en waardoor zijn huidige rechtstoestand gewijzigd en verbeterd kan worden (zie in die zin ook Laenens, J., Broeckx, K., Scheers, D. en Thiriar, P., *Handboek gerechtelijk recht.*, Antwerpen, Intersentia, 2012, nr.147). Het geringste belang volstaat, zij het dat het persoonlijk en rechtstreeks moet zijn en tevens actueel en reeds verkregen op datum van rechtsingang.

Inzake is eiser van oordeel dat zij, op grond van de wettelijke bepalingen van de Vlaamse Wooncode, gerechtigd is een herstellvordering te stellen lastens eerste verweerder, zelfs al is deze geen eigenaar (meer) van het kwestieuze goed. De betwisting tussen partijen of zulks het al dan niet het geval is (en of de procedure inzake de nietigverklaring van de koop-verkoop tussen eerste en tweede verweerder enig effectief dienaangaande ressorteert en

diende afgewacht te worden), betreft de grond van de zaak en tast niet de toelaatbaarheid aan van de eis.

De eis is toelaatbaar.

4.2.

De Vlaamse Wooncode bevat veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen waaraan een woning dient te beantwoorden op het ogenblik waarop zij wordt verhuurd. Deze Vlaamse woonkwaliteitsnormen overstijgen de privaatrechtelijke belangen van de betrokken huurders en verhuurders. De Vlaamse woonkwaliteitsnormen geven immers de minimumvereisten aan voor een woning ter verwezenlijking van het grondrecht op behoorlijk wonen (artikel 23 van de Grondwet). In deze zin worden de inbreuken op de Vlaamse woonkwaliteitsnormen zelfs strafrechtelijk beteugeld.

Het staat niet ter betwisting dat het kwestieuze pand aan de te niet voldeed aan deze elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, hetgeen op zich door verwerende partijen niet betwist wordt en voldoende wordt aangetoond aan de hand van de voorliggende stukken.

Zo blijkt uit het woonkwaliteitsonderzoek van 22 februari 2011 dat er ernstige problemen waren met de draagstructuur van het gebouw (houtrot met aantasting van de steunbalken van het gelijkvloers die ondersteut dienden te worden) en met de elektriciteits- en gas/stookolie-installatie met elektrocutie- en brandgevaar tot gevolg. Woning 0/1 kreeg in totaal 65 strafpunten toebedeeld wegens vochtproblemen en beschadigingen, een van de keuken ongescheiden toilet en onvoldoende verluchting in keuken en badkamer evenals een gaskachel in de woonkamer met indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging. Woning 1/1 kreeg in totaal 66 strafpunten wegens gebreken aan ramen, problemen inzake elektriciteit, een van de keuken ongescheiden toilet en onvoldoende verluchting in keuken en badkamer evenals een gaskachel in de woonkamer met slechte afvoer en indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging. In woning 2/1 kon de wooninspecteur geen toegang krijgen, zodat geen verder nazicht kon gedaan worden.

Uit de bevindingen van de wooninspecteur bleek derhalve dat woningen 0/1 en 1/1 ongeschikt en onbewoonbaar waren en woning 2/1 onbewoonbaar. Hierop volgde een advies inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en besloot de burgemeester van de Stad Antwerpen op 9 juni 2011 al deze woningen ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren met onmiddellijke stopzetting van verdere bewoning.

4.3.

Overeenkomstig artikel 20, §1 van de Vlaamse Wooncode maakte eenieder die een woning verhuurt, onderverhuurt of ter beschikking stelt die niet voldoet aan de voormelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zich schuldig aan een misdrijf.

4.3.1.

Uit de voorliggende stukken blijkt dat tweede verweerder (), vooraleer hij het kwestieuze onroerend goed verkocht aan eerste verweerder () reeds het appartement op het gelijkvloers en het appartement op de eerste verdieping verhuurde. Het advies tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van 15 maart 2011 duidt hierbij enerzijds () aan als bewoner/huurder van het gelijkvloers en anderzijds () en () als bewoners/huurders van de eerste verdieping (stukken 2a en 2b, bundel eiseres).

Uit niets blijkt dat deze huurders nadien deze appartementen zouden verlaten hebben en zelfs al zou dit het geval zijn, doet zulks geen afbreuk aan het vastgestelde misdrijf in hoofde van tweede verweerder. Overigens wordt de verhuring van de betrokken appartement voorafgaandelijk aan de verkoop niet ontkend door tweede verweerder en gebeurde deze verhuring of terbeschikkingstelling zelfs tot na het besluit tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid.

Het verweer van tweede verweerder beperkt zich voornamelijk tot verwijten aan het adres van eerste verweerder waarvan hij het proces maakt. Een en ander doet evenwel geen afbreuk aan de vaststelling van het misdrijf in hoofde van tweede verweerder (in de periode voorafgaand aan de verkoop en nadat de gebreken werden vastgesteld).

Dat eerste verweerder voorafgaand aan de aankoop van het onroerend goed dit had bezichtigd en kennis zou gehad hebben van de situatie is daarbij niet relevant en daarenboven werd inmiddels de koop-verkoop tussen deze partijen vernietigd wegens bedrog in zijn hoofde bij arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 8 februari 2016 waarin het Hof uitdrukkelijk motiveerde dat eerste verweerder uit de slechte staat van het goed niet kon afleiden dat ze onbewoonbaar en ongeschikt was. Eventuele gebeurtenissen of handelingen die gebeurden tijdens de periode waarin tweede verweerder geen beschikking had over het goed, doen geen afbreuk aan de eigen inbreuken van tweede verweerder, noch aan de gerechtigdheid van eiser om de herstellingvordering te stellen.

De gevraagde hersteltermijn van 6 maanden wordt op zich niet betwist en aangezien tweede verweerder nog steeds niet is overgegaan tot herstelling legt de rechtbank een dwangsom op van 75,00 euro per dag met een maximum van 25.000,00 euro.

De eis ten opzichte van eerste verweerder is derhalve deels gegrond in de hierna bepaalde mate.

4.3.2.

Evenzeer heeft eerste verweerder () de appartementen in het onroerend goed verhuurd of ter beschikking gesteld, gelet op de aangetroffen bewoners en de onderscheiden huurovereenkomsten die door deze bewoners werden voorgelegd aan de wooninspectie. Blijkens deze huurovereenkomst werd vanaf 1 november 2011 het appartement op het gelijkvloers door eerste verweerder verhuurd aan (),

vanaf 1 december 2011 het appartement op de eerste verdieping | en
vanaf 1 november 2011 het appartement op de tweede verdieping aan

Eerste verweerder betwist ook geenszins de appartementen verhuurd te hebben, doch stelt alsdan niet op de hoogte te zijn geweest van het bestaan van de beslissing tot onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van de Stad Antwerpen op 9 juni 2011 waardoor het moreel element van het misdrijf ontbreekt.

In ieder geval blijkt eerste verweerder op ogenblik van de aankoop op 25 oktober 2011 (datum notariële akte) van het onroerend goed inderdaad niet op de hoogte te zijn geweest van de onbewoonbaarheidsbeslissing. Een en ander blijkt duidelijk uit de inhoud van het arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen van 8 februari 2016 en eiser bewijst geenszins dat eerste verweerder alsdan redelijkerwijze uit de slechte staat van het goed had moeten afleiden dat er sprake was van enige onbewoonbaarheid en/of ongeschiktheid, dan wel dat het aangekochte goed niet zou voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Eerste verweerder stelt pas eind januari 2012 vernomen te hebben dat het pand onbewoonbaar zou zijn verklaard, hetgeen hij reeds bevestigde in zijn verklaring van 17 april 2012 (stuk 8, bundel eiser) waarbij hij zei pas dan ook door de Stad Antwerpen verwittigd te zijn geweest van een nieuwe geplande controle op 3 februari 2012. Verder blijkt uit de verklaring van eerste verweerder dat op 17 april 2012 de huurders reeds het pand verlaten hadden en eiser toont niet aan dat er nadien nog enige bewoning zou geweest zijn.

Dat bij de nieuwe controle op 3 februari 2012 de drie huurders nog werden aangetroffen, is geen bewijs van enige onachtzaamheid in hoofde van eerste verweerder, aangezien hij slechts zeer korte tijd voordien op de hoogte was gesteld van het bestaan van de onbewoonbaarheidsbeslissing en duidelijk nog niet in de gelegenheid was de huurders uit te zetten.

Alleszins bracht het Agentschap Inspectie RWO slechts bij brief van 27 maart 2012 eerste verweerder op de hoogte van de herstellvordering (en derhalve ook officieel van het bestaan van de op het pand rustende onbewoonbaarverklaring).

Nu de herstellvordering wordt gebracht voor de burgerlijke rechter, ligt de volledige bewijslast van het bestaan van de inbreuk bij de herstellvorderende overheid (zie in die zin: Vandromme, T., *Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest.*, Kluwer, 2008, p. 181, nr. 426).

Gelet op voormelde omstandigheden toont eiser niet aan dat het moreel bestanddeel van het misdrijf in hoofde van eerste verweerder bewezen zou zijn. Er ligt dan ook geen bewijs voor van een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg van eerste verweerder.

Eiser bewijst niet dat eerste verweerder ter gelegenheid van de aankoop van het onroerend goed reeds uit de slechte staat ervan had moeten afleiden dat er sprake was van onbewoonbaarheid en/of ongeschiktheid, dan wel dat het aangekochte goed niet zou voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en uit de voorliggende

stukken blijkt in tegendeel dat hij blijkt het nodige gedaan te hebben om – van zodra hij kennis had van de onbewoonbaarverklaring – de huur/bewoning van het pand stoppen en niet verder te zetten. Ook het proces-verbaal van vaststelling van 14 februari 2014 dat tweede verweerder voorlegt, levert daarvan niet het bewijs (stuk 1, bundel tweede verweerder). Immers, het loutere gegeven van de aanwezigheid van een elektriciteitskabel of een brandend licht is onvoldoende om bewijs van enige bewoning in het pand aan te tonen en de vastgestelde overvolle brievenbussen wijzen in tegendeel eerder op leegstand.

De eis ten opzichte van eerste verweerder is ongegrond.

5. Uitvoerbaarheid.

Eiser vraagt dat de rechtbank het uit te spreken vonnis uitvoerbaar zou verklaren zonder borgstelling of mogelijkheid tot kantonnement.

Het door artikel 41 van de Wet van 19 oktober 2015 gewijzigde artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek is slechts van toepassing op zaken die aanhangig zijn gemaakt vanaf 1 november 2015. Aangezien huidige zaak aanhangig werd gemaakt bij dagvaarding van 15 oktober 2015, is het oude artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek nog van toepassing.

De rechtbank beschikt ter zake over een ruime appreciatiebevoegdheid bij het beoordelen van eventuele noodzaak aan uitvoerbaarverklaring bij voorraad. Het betreft echter een uitzonderlijke maatregel die de rechtbank slechts met passende omzichtigheid kan toestaan.

Eiser stelt terecht dat tweede verweerder sinds de vaststelling van de gebreken, dan wel sinds hij terug over het onroerend goed beschikt na de nietigverklaring van de koop-verkoop aan eerste verweerder, geen enkele herstelmaatregel heeft genomen of daartoe zelfs maar aanstalten heeft gemaakt. In de gegeven omstandigheden levert eiser dan ook voldoende bewijs voor een gegronde vrees dat het uit te spreken vonnis niet zal kunnen ten uitvoer gelegd worden, zodat de voorlopige tenuitvoerlegging wordt toegestaan.

6. Kosten.

De eis is niet in geld waardeerbaar zodat de rechtsplegingsvergoeding dient vereffend te worden op het toepasselijke basisbedrag van de (geïndexeerde) rechtsplegingsvergoeding. Partijen vragen niet om hiervan af te wijken. Het beschikkingsbeginsel staat er echter aan in de weg dat de rechtbank een hogere rechtsplegingsvergoeding zou toekennen dan gevorderd.

Het beschikkingsbeginsel staat er evenwel aan in de weg dat een hogere rechtsplegingsvergoeding zou worden toegekend dan wordt gevorderd.

7. Uitspraak.

De rechtbank stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in rechtszaken nageleefd is en doet uitspraak op tegenspraak.

Om alle bovenstaande redenen:

Verklaart de eis lastens eerste verweerder () i) toelaatbaar maar ongegrond.

Verklaart de eis lastens tweede verweerder () ii) toelaatbaar en deels gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt tweede verweerder () iii) tot uitvoering van het herstel "ex artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode" betreffende het onroerend goed, gelegen aan de () te (), ten kadaster gekend " ()", in het bijzonder de woningen bus 0/1, bus 1/1 en bus 1/2, omvattende de uitvoering van werken teneinde het pand te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Beveelt dat het herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 6 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis en dat bij niet-uitvoering van de bevolen herstellingsmaatregel binnen de opgelegde termijn, aan tweede verweerder () een dwangsom zou worden opgelegd van 75,00 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van de hersteltermijn en dit met een maximumbedrag van 25.000,00 euro.

Machtigt eiser – bij gebreke aan uitvoering door tweede verweerder () – om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, met kosten ten taste van tweede verweerder () iv) op grond van artikel 20bis § 7 en §8 van de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van de kosten van herhuisvesting bedoeld in artikel 15 §1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode.

Wijst het meer- en anders gevorderde af.

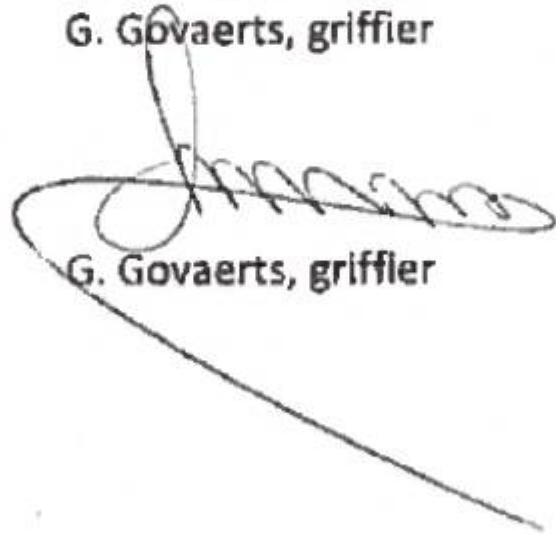
Verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, zonder borgstelling of mogelijkheid tot kantonnement.

Veroordeelt eiser tot betaling van de kosten van het geding aan de zijde van eerste verweerder () v) begroot en door de rechtbank vereffend op 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding).

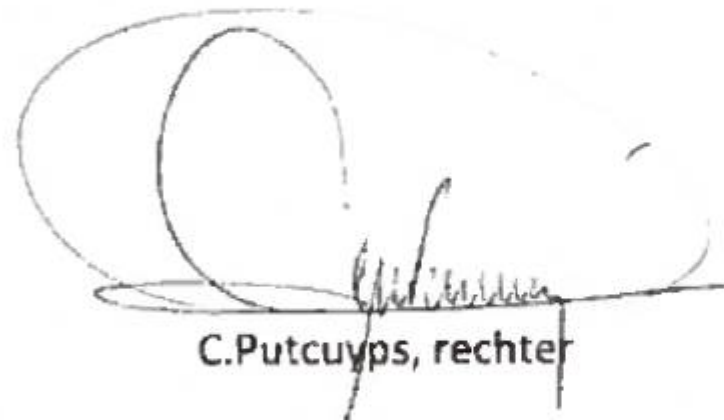
Veroordeelt tweede verweerder () vi) tot betaling van de kosten van het geding aan de zijde van eiser begroot en door de rechtbank vereffend op 428,24 euro (dagvaarding) en 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding).

Dit vonnis werd uitgesproken op twintig januari tweeduizend zeventien in openbare zitting van de Kamer AB14, die samengesteld was uit:

C.Putcuyps, rechter
G. Govaerts, griffier



G. Govaerts, griffier



C.Putcuyps, rechter