



361

Repertoriumnummer 2022/ 205 F
Kamer G11
Datum van uitspraak 22 februari 2022
Rolnummer A.R. 21/1289/A

Uitgifte

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

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

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

Vonnis

AR 21/1289/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, herstellvorderende overheid** -

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

TEGEN:

_____ ondernemingsnummer _____, met maatschappelijke zetel gevestigd te _____

- **eerste verweerder** -

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

_____ met rijksregisternummer _____ wonende te _____

- **tweede verweerder** -

vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____

VONNIST DE RECHTBANK ALS VOLGT

I. DE RECHTSPLEGING:

1.1. De zaak werd ingeleid bij dagvaarding die op regelmatige wijze aan de verwerende partijen werd betekend op 6 mei 2021.

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

1.2. Bij beschikking uitgesproken op 8 juni 2021 heeft de rechtbank in toepassing van artikel 747, § 1 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 terechtzittingen van dinsdag 14 december 2021 en dinsdag 25 januari 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, P&B, 2012/3, 88).

II. DE VORDERINGEN:

2.1. De vordering van de eiser strekt er volgens de eerste en enige conclusie 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 verweerder en 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 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 verweerders verzoeken de rechtbank om de vordering in alle onderdelen als niet-ontvankelijk, minstens als ongegrond af te wijzen, en om de eiser tot de kosten ervan te veroordelen.

III. RELEVANTE VOORGAANDEN:

3.1. In het kader van een gerechtelijk onderzoek naar mensenhandel en sociale fraude werd aan de wooninspectie gemeld dat het pand gelegen te _____, alwaar Poolse arbeiders gehuisvest werden, mogelijks niet zou voldoen aan de minimale kwaliteitseisen. Ten gevolge daarvan heeft op 22 november 2016 een controlebezoek plaatsgevonden onder leiding van wooninspecteur _____ en van de heer _____, woningcontroleur bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Ten gevolge daarvan werd proces-verbaal _____ opgesteld (stuk 1 dossier eiser). Daaruit blijkt dat het gebouw bestaat uit een kamerwoning (gelijkvloers en eerste verdieping) en twee zelfstandige woningen (verdiepingen) waarbij de kamerwoning talrijke gebreken vertoont en inbreuken op de Vlaamse Wooncode. De vijf kamers werden allemaal ongeschikt bevonden.

3.2. Op 25 januari 2017 werd op basis van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) een herstellvordering opgesteld lastens de verweerders en hun huurder/onderverhuurder _____ voor inbreuken op de artikelen 2, 3, 4, 5, 17bis en 20 van de Vlaamse Wooncode.

Deze herstellvordering bepaalt dat de overtreder werken moet uitvoeren om het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Maar omdat het pand gelet op het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning voor het gebruik van het gelijkvloers en de eerste verdieping als kamerwoning (schending artikel 4 2.1.7 VCRO) niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (aangezien aldus een stedenbouwkundig misdrijf in stand zou worden gehouden) wordt gevorderd dat de overtreder ofwel aan het pand een andere bestemming dient te geven volgens de bepalingen van de VCRO, ofwel de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Deze herstellvordering werd overgemaakt aan het parket, aan de lokale overheid en aan de overtredders.

3.3. Het Openbaar Ministerie heeft de verweerders voor de correctionele rechtbank gedagvaard wegens verschillende misdrijven. De overtredingen op de bepalingen van de Vlaamse Wooncode werden daarbij echter niet opgenomen.

Bij gebreke aan concrete initiatieven van de verweerders heeft de wooninspecteur op 6 mei 2021 de huidige burgerlijke vordering voor de burgerlijke rechtbank ingeleid.

3.4. Na een mislukte poging heeft de eerste verweerster in oktober 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van het gelijkvloers en de eerste verdieping van het litigieuze pand te _____. Bij beslissing van 8 januari 2021 heeft het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning (met als last de betaling van een bedrag van 22 334,00 euro wegens het ontbreken van parkeerplaats) verleend (stuk 1 verweerders).

Op 11/15 juni 2021 heeft de _____ haar eigendom in het litigieuze gebouw (zijnde het appartement gelegen op het gelijkvloers en de eerste verdieping) bij onderhandse overeenkomst verkocht aan een zekere _____ die optreedt voor een vennootschap in oprichting (stuk 2 verweerders)

De notariële akte van deze verkoop werd verleden op 11 oktober 2021 voor het ambt van notaris _____ met standplaats te _____. De uiteindelijke koper blijkt de _____ te zijn met ondernemingsnummer _____ (stuk 3 verweerders)

Op 8 oktober 2021 heeft de lokale overheid aan de nieuwe eigenaars een nieuwe omgevingsvergunning verleend voor de verbouwingen van het gelijkvloers en de eerste verdieping (stuk 4 verweerders)

IV. BEOORDELING:

4.1. Ten onrechte stellen de verwerende partijen dat de dagvaarding nietig zou zijn wegens de schending van artikel 702, 1° Ger. W (vermelding van naam, voornaam, woonplaats en ondernemings- of rijksregisternummer van de eisende partij).

Overeenkomstig artikel 3 44, § 4 Vlaamse Codex Wonen (VCW), zoals in werking getreden op 1 januari 2021, wordt de herstellvordering bij de burgerlijke rechtbank ingeleid door *de stedenbouwkundige inspecteur* of door het college van burgemeester n schepenen, respectievelijk in naam van het Vlaams Gewest of van de gemeente.

De stedenbouwkundige inspecteur treedt bij het vorderen van een herstelmaatregel (en bij het ten uitvoer leggen van een bevolen herstelmaatregel en van eventuele dwangsommen) aldus steeds op in naam van het Vlaams Gewest (zie hierover onder meer _____, De stedenbouwkundige inspecteur treedt op in naam van het Vlaamse Gewest, TMR 2010, 267-268, Cass. 24 december 2009, Arr. Cass. 2009, 3177; Arbitragehof nr 154/2003, 26 november 2003).

Het is daarbij zelfs niet vereist dat de stedenbouwkundig inspecteur in de dagvaarding zou vermelden dat hij optreedt namens het Vlaams Gewest

De natuurlijke persoon die als wooninspecteur is opgetreden in het huidige dossier dient geen vordering in te stellen in zijn of haar persoonlijke naam. Het is de functie van wooninspecteur, optredend in naam van het Vlaams Gewest, die als procespartij optreedt. De wooninspecteur zoals vermeld in de gedinginleidende dagvaarding heeft betrekking op de functionele rechtspersoonlijkheid van deze procespartij. Het Vlaams Gewest is derhalve als eigenlijke procespartij aanwezig in de huidige procedure

Het ondernemingsnummer dat in de dagvaarding wordt vermeld is dat van het Vlaams Gewest

Noch artikel 17 Ger. W.; noch artikel 702, 1° Ger. W is derhalve geschonden Van een nietige dagvaarding is geen enkele sprake. De vordering is toelaatbaar.

4.2 In tegenstelling tot wat de verweerders stellen werd de dagvaarding op correcte en tijdige wijze gekantmeld.

4.3 In tegenstelling tot wat de verweerders lijken te denken verplicht artikel 3.43, § 3 VCW niet dat de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd in detail in de gedinginleidende dagvaarding worden opgelijst, op straffe van onontvankelijkheid van de rechtsvordering.

Dit artikel heeft betrekking op de inhoud van de herstellvordering en niet van de dading. De herstellvordering dateert in casu van 25 januari 2017 en vermeldt op gedetailleerde wijze de gebreken aan het litigieuze pand (stuk 2 eiser)

4.4. Ten onrechte gaan de verweerders ervan uit dat de herstellvordering intussen zonder voorwerp zou zijn gelet op de op 8 oktober 2021 verleende (nieuwe) omgevingsvergunning en gelet op de intussen op 11 oktober 2021 verleden verkoopakte van het litigieuze pand

Door het initiële proces-verbaal van 22 november 2016 en door de herstellvordering van 25 januari 2017, dewelke door de verweerders op geen enkel ogenblik in rechte zijn aangevochten, wordt immers vastgesteld en bewezen dat de kamerwoning niet conform is aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode. Deze vaststellingen kunnen enkel ongedaan gemaakt worden door het leveren van het bewijs van het tegendeel door de verweerders, 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 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 verweerders om tot herstel over te gaan. Het bekomen door de verweerders of door de nieuwe eigenaar van een omgevingsvergunning die het verbouwen van het gelijkvloers en de eerste verdieping toelaat/vergunt doet evenmin iets af aan de verplichting van de verweerders om tot herstel over te gaan.

De vordering van de eiser is derhalve op heden allerminst zonder voorwerp.

4.5. De verweerders suggereren in hun syntheseconclusies dat de rechtbank de toestand ter plaatse zou kunnen komen controleren (plaatsopneming). De rechtbank ziet daartoe geen enkele aanvaardbare reden. De verweerders dienen te weten wat hen te doen staat en zullen het herstel opzichtsens de wooninspectie dienen aan te tonen, conform de van toepassing zijnde decretale regelgeving (artikel 3.46 VCW).

De notariële verkoopakte van 11 oktober 2021 maakt op bladzijde 14 overigens uitdrukkelijk melding van de (nog steeds geregistreerde) herstellvordering (zie stuk 3 verweerders).

4.6. De verweerders betwisten vervolgens ook nog de ontvankelijkheid van de vordering in zoverre deze gericht wordt tegen de heer (tweede verweerder) die geen eigenaar zou zijn van het litigieuze pand en evenmin zakenrechtelijke aanspraken erop zou kunnen maken.

Het dossier toont aan dat de tweede verweerder zich steeds als betrokken partij gemanifesteerd heeft. Hij blijkt bovendien de enige aandeelhouder en bestuurder te zijn van de vennootschap. Op 18 juni 2019 heeft hij de wooninspectie zelfs uitdrukkelijk gemeld dat hij hen contacteerde in zijn hoedanigheid van eigenaar van het pand te (zie stuk 5 eiser). Uit deze e-mailcorrespondentie valt niet af te leiden dat hij daarin enkel als aangestelde/vertegenwoordiger van zijn vennootschap optrad.

Het strafdossier inzake mensenhandel en sociale fraude werd mede lastens de tweede verweerder opgesteld en hij werd daarvoor ook correctioneel vervolgd.

De herstellvordering wordt derhalve op correcte/ontvankelijke wijze ook lastens hem ingesteld.

4.7 De herstellvordering van de eiser slaagt. 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 en per verweerder is billijk en aanvaardbaar. Op verzoek van de verweerders wordt wel een maximum aan te verbeuren dwangsommen bepaald.

4.8. De machtiging tot herstel in de plaats van de veroordeelde verweerders wordt in toepassing van artikel 3.47 VCW verleend aan de lokale overheid en aan de wooninspecteur.

4.9 De verweerders dienen als de in het ongelijk gestelde partij de gerechtskosten te dragen. De kosten van overschrijving van de dagvaarding en van het huidige vonnis maken daar deel van uit.

De eiser claimt terecht een rechtsplegingsvergoeding van 1.560,00 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 ontvankelijk en **in de volgende mate** gegrond.

VEROORDEELT de verweerders tot het uitvoeren van de nodige **herstelmaatregelen zoals omschreven in de herstellvordering van 25 januari 2017** 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 en per overtreder** 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 1385*bis* Ger. W.

ZEGT VOOR RECHT dat het maximum aan te verbeuren dwangsommen dient te worden bepaald op 100.000,00 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 verweerders van het bevolen herstel, de noodzakelijke herstelmaatregelen te laten uitvoeren (of zelf uit te voeren) in de plaats van de verweerders **en op hun 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 verweerders tot betaling van de kosten van het geding en begroot deze kosten als volgt:

*	aan de zijde van de eiser:	
*	kosten dagvaarding:	233,12 euro
*	overschrijving dagvaarding:	240,00 euro
*	overschrijving vonnis:	p.m
*	rechtsplegingsvergoeding	1 560,00 euro.
*	aan de zijde van de verweerders:	
		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 **22 FEBRUARI 2022**, waar aanwezig waren:

, rechter, voorzitter van deze kamer,
, griffier