



Repertoriumnummer 2021/3652
Kamer G11
Datum van uitspraak 30 maart 2021
Rolnummer A.R. 20/1484/A

- dagvaarding na 31/01/2019
- aan te bleden voor registratie

Uitgifte

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

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

tussenvonniss

+ in voortzetting 7 september 2021

geboekt

AR 20/1484/A

IN DE ZAAK VAN:

De WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het VLAAMS GEWEST, met burelen gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

- EISER -

vertegenwoordigd door meester
(ref.: geen).

advocaat met kantoor te

TEGEN:

met rijksregisternummer wonende te

met rijksregisternummer wonende te

met rijksregisternummer wonende te

- VERWEERDERS -

vertegenwoordigd door meester
(ref.:)

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 verweerders werd betekend op 4 mei 2020.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid op 13 mei 2020 onder de referte

1.2. Bij beschikking uitgesproken op 9 juni 2020 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 terechtzitting van dinsdag 2 maart 2021, 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 elke partij aanzien als een allesomvattende syntheseconclusie die alle vorige conclusies en (desgevallend) de gedinginleidende akte vervangt. Het onderwerp van de vordering wordt *uitsluitend* bepaald door de syntheseconclusies (Cass , 29 maart 2012, RABG, 2012/11, p. 727, met noot B MAES). 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.

II. DE VORDERINGEN:

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

- (1) de verweerders te horen veroordelen tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden om het pand gelegen en te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vervat in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, hetgeen in casu *vermoedelijk* impliceert dat het pand dient te worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is, dan wel moet worden geconfirmeerd aan de VCRO,
- (2) in ondergeschikte orde het herstel van alle gebreken te bevelen,
- (3) de verweerders te veroordelen tot betaling van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en per entiteit voor het niet-naleven van dit bevel binnen een termijn van tien maanden na de uitspraak van het vonnis, waarbij deze termijn van tien maanden een enkel aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn is en geen dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis* Ger. W.,
- (4) de Wooninspecteur 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 zij de opgelegde termijn niet zouden naleven,
- (5) de verweerders te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, waaronder de kosten van de dagvaarding en een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.440,00 euro, de kosten van overschrijving van de dagvaarding en van het uit te spreken vonnis,
- (6) de verweerders te veroordelen tot de kosten van de herhuisvesting zoals bedoeld in artikel 17, § 1, 6° Vlaamse Wooncode, en
- (7) het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

2.2. De verweerders vorderen in hun syntheseconclusies:

- (1) om de vordering ongegrond te verklaren opzichtens de tweede en derde verweerder aangezien zij enkel blote eigenaars zijn,
- (2) de vordering voor het overige ongegrond te verklaren daar het herstel reeds is uitgevoerd, en
- (3) de eiser tot betaling van de gedingkosten te veroordelen

III. RELEVANTE VOORGAANDEN:

- 3.1. Op 17 maart 2010 werd door de wooninspectie lastens de eerste verweerder een proces-verbaal opgesteld voor het wegens de niet-

naleving van artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 (Kamerdecreet). Er werd vastgesteld dat er naast de woning van de eigenaar nog vier kamers en gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw waren dewelke niet vergund zijn en waarvoor de veiligheidsnormen niet gerespecteerd zijn (strafpunten) met als gevolg dat deze kamer overeenkomstig het decreet ongeschikt en onbewoonbaar zijn. Deze kamers werden verhuurd aan studenten en jongvolwassenen (stuk II.1 eiser).

De eerste verweerder werd hieromtrent verhoord op 28 juni 2010 (stuk II.3 eiser)

Per brief van 1 juni 2010 werd door de wooninspectie een herstelvordering overgemaakt aan het parket. De lokale overheid en de eerste verweerder werden hiervan op de hoogte gesteld. In deze herstelvordering werd vastgesteld dat het herstel er niet kon in bestaan om renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren omdat er geen vergunning bestond voor de omvorming van een ééngezinswoning naar een pand met een ééngezinswoning en studentenkamers, met als gevolg dat het herstel er dient in te bestaan dat de overtreder de kamerwoning een andere bestemming moet geven op basis van de VCRO, ofwel dat de kamerwoning moet worden gesloopt, tenzij dit verboden zou zijn (stuk II 5 eiser)

3.2. Op 7 februari 2012 werd door de wooninspectie lastens de eerste verweerder nogmaals een proces-verbaal opgesteld voor het pand wegens de niet-naleving van artikel 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode). Er werd vastgesteld dat er naast een aparte woonruimte nog vier kamers en gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw waren dewelke niet vergund zijn. De woning werd ongeschikt bevonden (stuk I.1 eiser).

In een navolgend proces-verbaal van 28 februari 2012 werden de vier studentenkamers onderzocht. De kamers 2 en 3 voldeden niet aan de minimale kwaliteitsnormen (stuk I.2).

Per brief van 7 mei 2012 werd door de wooninspectie een herstelvordering overgemaakt aan het parket. De lokale overheid en de eerste verweerder werden hiervan op de hoogte gesteld

In deze herstelvordering werd opnieuw vastgesteld dat het herstel er niet kon in bestaan om renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren omdat er geen vergunning bestond voor de omvorming van een ééngezinswoning naar een pand met een ééngezinswoning en meerdere studentenkamers, met als gevolg dat het herstel er dient in te bestaan dat de overtreder de kamerwoning een andere bestemming moet geven op basis van de VCRO, ofwel dat de kamerwoning moet worden gesloopt, tenzij dit verboden zou zijn (stuk I.4 eiser).

3.3. Na talrijke briefwisseling heeft het parket aan de eiser per brief van 30 januari 2018 bevestigd dat het dossier zonder gevolg zou worden geklasseerd wegens overschrijding van de redelijke termijn.

Verdere correspondentie met de eerste verweerder en zijn kinderen heeft niet tot een oplossing of herstelmaatregel geleid.

Uiteindelijk werd op 4 mei 2020 tot dagvaarding voor de burgerlijke rechter overgegaan.

IV. BEOORDELING:

4.1 De rechtbank stelt samen met de verweerders vast dat de gedinginleidende dagvaarding op correcte wijze werd gekantmeld op 13 mei 2020. Terecht wordt door de verweerders dan ook niet volhard in deze exceptie van niet-ontvankelijkheid van de ingestelde rechtsvordering.

4.2. Ten onrechte stellen de verweerders dat de herstellvordering onterecht ook werd gericht tegen de tweede en derde verweerder die de kinderen zijn van de eerste verweerder en die via een schenking onder de levenden in de loop van 2017 de blote eigenaars zouden zijn geworden van de twee panden terwijl de eerste verweerder er de vruchtgebruiker van gebleven is.

Vooreerst stelt de rechtbank dienaangaande vast dat deze schenkingsakte niet wordt voorgelegd. Dit zal dienen te gebeuren om een beoordeling in concreto mogelijk te maken (zie hieronder)

Bovendien lijken de tweede en derde verweerder te vergeten dat zij in ieder geval de woning ter beschikking (blijven) stellen van hun vader (met het oog op bewoning) die ze als vruchtgebruiker vervolgens ook deels verhuurt of te huur stelt. Deze vaststelling volstaat om te concluderen dat ook aan de tweede en derde verweerder een schending van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode ten laste kan worden gelegd zodat de herstellvordering dan ook op volkomen correcte wijze ook lastens hen kon worden ingesteld

Deze exceptie faalt

4.3. De toelaatbaarheid en/of de ontvankelijkheid van de door de eiser ingestelde rechtsvordering wordt door de verweerders voor het overige niet betwist. Ook ambtshalve ziet de rechtbank hiervoor geen enkele reden.

4.4. De rechtbank stelt vast dat de eisende partij verschillende beweringen doet in haar conclusies die niet ondersteund worden door enig overtuigend bewijs.

Zo is het niet bewezen dat de blote eigendom van de litigieuze panden aan zijn kinderen heeft geschonken om tijd te winnen en als manoeuvre om de inspectiedienst (en het parket ?) te misleiden. Deze insinuaties slaan nergens op en de schenking kan evengoed verklaard worden vanuit patrimoniale planning. Bovendien leidt de rechtbank uit bepaalde stukken af (maar niet met zekerheid aangezien de schenkingsakte op heden niet voorligt) dat de panden ook in onverdeelde eigendom waren van de ex-echtgenote van de eerste verweerder zodat zij onmiddellijk mee beschuldigd wordt terwijl ze zelfs geen partij is bij het huidige geding

Evenmin is het bewezen dat de kinderen op de hoogte waren van de herstellvorderingen uit het verleden toen zij in de loop van 2017 blote eigenaar van de panden zijn geworden. Dat zij deze panden dus verkregen hebben met volledige kennis van zaken is een veronderstelling die nergens op berust.

4.5. De door de wooninspectie opgestelde herstellvorderingen dateren van 1 juni 2010 en van 4 mei 2012. In januari 2018 heeft de procureur des Konings de strafzaak reeds geseponeerd wegens het overschrijden van de redelijke termijn in strafzaken.

Alhoewel de principes met betrekking tot deze redelijke termijn niet ipso facto in burgerlijke zaken van toepassing zijn en niettegenstaande de van toepassing zijnde (bewijs-)regels in deze procedures (met betrekking tot de herstellvorderingen ingesteld voor de burgerlijke rechtbank), staat het voor de rechtbank vast dat ook de overheid en in casu de wooninspectie de principes van redelijkheid en zorgvuldigheid dient te respecteren. De eiser verwijt de verweerders in zijn conclusies dat zij al te lang *getalmd* hebben met het uitvoeren van de nodige herstel- en renovatiewerken en/of met het nemen van de nodige initiatieven, maar de rechtbank stelt daarbij vast dat dit argument ook geldt opzichts de wooninspectie zelf. Het voeren van correspondentie met de verweerders in 2019 en 2020 volstaat

niet om te besluiten dat de eiser diligent zou hebben gehandeld. Sinds begin 2018 was immers duidelijk dat het parket niet tot vervolging zou overgaan. Er ligt geen enkele aanvaardbare uitleg voor waarom toen niet onmiddellijk tot dagvaarding voor de burgerlijke rechter werd overgegaan.

De stukken leren dat de eerste verweerder op 1 juni 2015 een stedenbouwkundige aanvraag heeft gedaan strekkende tot de *regularisatie* van het omvormen van een dubbelwoning tot een meergezinswoning met 4 units en vernieuwbouw van een keuken. Deze aanvraag heeft betrekking op het adres Stuk 2 van de verweerdens leert dat de lokale overheid deze stedenbouwkundige vergunning heeft verleend op 7 september 2015. Deze heeft betrekking op de realisatie van vier appartementen en een nieuwe aangebouwde keuken binnen de dubbelwoning.

Volgens de verweerdens zijn deze werken op heden grotendeels uitgevoerd, zeker voor wat de appartementen op de verdiepingen betreft. Zij tonen dit ook aan de hand van foto's en facturen aan. Bovendien is het in ieder geval aannemelijk dat de werken op het gelijkvloers vertragen hebben opgelopen door enerzijds de ziekte en hospitalisatie van vader (die momenteel in een woonzorgcentrum zou verblijven in kortverblijf) en door de gevolgen van de covid-19 pandemie op de beschikbaarheid van aannemers van bouwwerken.

De eiser kan derhalve onmogelijk hic et nunc op ernstige wijze volhouden dat zijn herstellvorderingen van 2010 en 2012 nog betrekking hebben op de huidige toestand van de dubbelwoning en op basis van deze stukken/vorderingen de rechtbank overtuigen om te beslissen tot herstel/renovatie van alle gebreken, herbesteding of sloop van het betrokken pand. De aan deze rechtbank voorgelegde gegevens en stukken staven een dergelijke vordering niet

Zelfs indien er geen officiële melding van herstel voorligt (zoals in casu), en er dus strikt genomen geen verplichting in hoofde van de eiser bestaat om dit ter plaatse te gaan vaststellen, vereist de voor elke bestuursinstantie geldende plicht om zorgvuldig op te treden een actuele verificatie van de toestand ter plaatse teneinde duidelijkheid te verschaffen omtrent het al dan niet nog voorhanden zijn van inbreuken op het Kamerdecreet of op de Vlaamse Wooncode in de dubbelwoning, rekening houdende met de intussen verleende stedenbouwkundige vergunning en met de uitgevoerde werken en verbouwingen.

Om al deze redenen wordt alvorens verder recht te doen aan de wooninspectie het bevel gegeven om opnieuw ter plaatse te gaan en een onderzoek uit te voeren en daarvan het vereiste proces-verbaal op te stellen.

Anderzijds wordt aan de verweerdens de verplichting opgelegd om daaraan ten volle mee te werken en geen enkele obstructie te voeren.

De rechtbank zal de zaak in voortzetting zetten met het oog op de verdere behandeling ervan, rekening houdende met wat hierboven reeds werd beslist.

4.6. Teneinde de verdere behandeling op de komende terechtzitting mogelijk te maken maakt de rechtbank de partijen er eveneens op attent dat zij de voorlegging wenst van de volgende stukken. De meest gereede partij zal daarvoor het nodige willen doen om te vermijden dat de rechtbank in een tweede tussenvonnissen de toepassing van artikel 877 Ger.W. dient te bevelen

Meer bepaald wenst de rechtbank de voorlegging van de volgende stukken:

- i) De plannen gevoegd bij de bouwaanvraag (regularisatie) van de eerste verweerder van 1 juni 2015 zoals zij goedgekeurd werden door de gemeente
- ii) De stedenbouwkundige vergunning van de twee panden of van de dubbelwoning zoals zij bestond op het ogenblik van het opstellen van de oorspronkelijke herstelvorderingen in 2010 en 2012.
- iii) De schenkingsakte waarin de blote eigendom van de panden door de eerste verweerder geschonken werd aan de tweede en derde verweerder.
- iv) Een bijkomende reeks van gedetailleerde foto's van de/alle binnenruimtes van de dubbelwoning die dateert van hoogstens tien dagen voor de in het dictum van het huidige vonnis bepaalde toekomstige terechtzitting.

4.7. Iedere verdere beslissing, ook deze omtrent de gerechtskosten, wordt voorlopig aangehouden.

**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 toelaatbaar en ontvankelijk.

ALVORENS VERDER RECHT TE DOEN,

BEVEELT de eiser om een nieuw plaatsbezoek uit te voeren in de panden/gebouwen/dubbelwoning gelegen te
om aldaar te gaan vaststellen of er op heden nog inbreuken bestaan op het Kamerdecreet en/of de Vlaamse Wooncode, met verzoek om daarvan een proces-verbaal op te stellen en vervolgens mede te delen in welk opzicht volhard wordt in de herstelvorderingen van 1 juni 2010 en 4 mei 2012,

BEVEELT de verweerders om hieraan hun **volledige en onvoorwaardelijke** medewerking te verlenen,

VERZOEKT de partijen om het nodige te doen om de door de rechtbank onder randnummer 4.6 van het huidige tussenvonnis gevraagde stukken in kopie voor te leggen.

Zet de zaak, met het oog op de verdere behandeling ervan, in voortzetting op de openbare terechtzitting van deze kamer van **7 september 2021, om 9.00 uur.**

Houdt iedere verdere beslissing, ook deze omtrent de gerechtskosten, aan.

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

geboekt

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de elfde kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op **dertig maart tweeduizend eenentwintig**, waar aanwezig waren:

, rechter, voorzitter van deze kamer,
griffier.