

25 OKT. 2012

**VREDEGERECHT
van het 2de kanton
OOSTENDE**

1e bladzijde

Rolnummer.: 12A1077

Rep.R. nr. : 3689/2012

uitgifte afgeleverd

aan

op

BUR nr. :

Kosten :

DUPLICHAAT

eerste aanleg

V O N N I S

Op de buitengewone openbare terechtzitting van **donderdag, vijftwintig oktober tweeduizend en twaalf** in de gerechtszaal van het Vredegerecht VAN HET 2DE KANTON OOSTENDE, werd door Guido DE PALMENAER, vrederechter, bijgestaan door Thierry DEBRUYNE, griffier, het volgende vonnis uitgesproken :

INZAKE :

- 1. VAN IMPE Jozef**, wonende te 1790 AFFLIGEM, Rozenlaan 7
- verschijnt in persoon
- 2. CLAES Godelieve**, wonende te 1790 AFFLIGEM, Rozenlaan 7
- verschijnt in persoon

eisende partijen

TEGEN :

RESIDENTIE TER STREEP VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
vertegenwoordigd door haar syndicus, NV Rodim, Distellaan 34, 8434 Westende, met zetel te 8434 WESTENDE (MIDDELKERKE), Jagerspad .
- vertegenwoordigd door mr Frédéric VANDENBUSSCHE, advocaat te 8550 ZWEVEGEM, Avelgemstraat 48

verwerende partij

Gelet op de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Gezien het geboekt dagvaardingsexploit van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder Ruben BUTAYE vervangende gerechtsdeurwaarder Alex WYNEN te Oostende d.d. 15 juni 2012.

Gezien de overige stukken berustend in het dossier van de rechtspleging.

Gezien Ons proces-verbaal dd. 8.8.2012.

Gezien Ons proces-verbaal dd. 21.8.2012.

Gezien het deskundig eindverslag neergelegd dd. 24.9.2012.

Gezien Ons proces-verbaal dd. 26.9.2012.

Gezien de dossiers van partijen en gehoord ter zitting van 26.9.2012 in hun middelen en besluiten :

- eisende partijen in persoon;
 - mr Frédéric Vandebussche namens verwerende partij.
- Hierop werden de debatten gesloten en de zaak in beraad genomen.

De gerechtsdeskundige heeft het licht doen schijnen in deze onverkwikkelijke zaak van duistere riolen.

In de plaats van de stinkende potjes gedekt te houden, heeft hij onvervaard

elke opening-kijkputje geopend en er met een arendsoog de situatie van opgenomen.

Dat hij daarbij beroep deed op de ruimdienst Sanders siert hem: het zou slechts aan slangenmensen gegeven zijn zich in deze nauwe krochten en bochten te wringen.

(Tot op heden voldoet de gerechtsdeskundige ((nog)) niet aan dit criterium.)

N.a.v. het gerechtsdeskundig onderzoek wijzigden eisers hun eis in die zin dat zij zich aansloten bij de visie van de gerechtsdeskundige en conform daarmee vragen:

- het minstens tweemaal per jaar ledigen van de 2 opvangputten/septische putten;
 - het minstens tweemaal per jaar doorspoelen van de hoofdriolering van woning 33 t.e.m. 45;
- telkens en/of als het nodig is.

Wij zijn het met de gerechtsdeskundige volmondig eens waar deze stelt: *“Zeer vermoedelijk was bij het ontwerp/bouw van het vakantiedomein de bijhorende riolering ontworpen met een aansluiting naar de riolering in straat van het openbaar domein (iets verder dan huisnr. 45).*

De vaststellingen omtrent de richting van de helling, buisdiameter,... staven bovenvermelde.

Gelet er geen koppeling is naar enige straatriolering in deze zone wordt afvalwater/fecaliën/sediment opgevangen in de vermelde geplaatste putten. Verschillende mede-eigenaars bevestigen dat deze putten in latere fase werden geplaatst.

Indien deze putten vol zitten, kan er bijgevolg geen instroming meer gebeuren in deze putten afkomstig van inspectieputten. Hierdoor zal het afvalwater/fecaliën/sediment stil komen te staan (ophopen) in de hoofdriolering. Dit werd alsook vastgesteld op datum van expertise.

Rekening houdende met bovenvermelde en met de wat lage aansluiting van de riolering huisnr. 38 op de hoofdriool (zie blz 7 onderaan) is het niet

uit te sluiten dat bij bepaalde omstandigheden (hevige regen...) er terugslag kan gebeuren via de riool van huisnr. 38.

De koppeling van de riool van huisnr. 38 op de hoofdriool is te laag en is mijn inziens een private kwestie.

De hoofdriool en alle aanhorigheden vertonen duidelijk gebreken/fouten in de plaatsing en goede werking ervan. Dit betreft mijn inziens een gemeen deel.

Gelet op alle vaststellingen en expertise hierboven vermeld vraagt de technische aanpak/oplossing van de problemen een vrij drastische (kostelijke) ingreep.

Er wordt gemeld dat de putten reeds heden éénmalig per jaar worden geledigd en de riolering doorgespoeld.

De deskundige kan voorlopig adviseren, rekening houdende met alle bovenvermelde, om de frequentie van het ledigen van de put en het doorspoelen van de riolering te verhogen om zodoende de kans op eventuele problemen (terugslag) te verkleinen.

Frequentie van het ledigen van de putten en doorspoelen van de riolering te adviseren op tweemaal per jaar (in plaats van heden éénmaal per jaar).

Het is eveneens te adviseren de putten op regelmatige wijze te inspecteren. Indien deze vol zitten dienen deze geledigd te worden.

Na een opvolgingsperiode kan, indien noodzakelijk, de frequentie nog opgedreven worden indien dit nodig mocht blijken.

In onderling overleg kan dit eventueel gebeuren als dit nodig blijkt te zijn: een geschreven overeenkomst tussen partijen is dan noodzakelijk.

De problemen worden veroorzaakt doordat de hoofdriool duidelijk gebreken vertoont sedert de plaatsing: er was oorspronkelijk een andere afwateringswijze en aansluiting (naar de straat) voorzien.

De helling werd uitgevoerd; maar de afvoer liep uiteindelijk de andere richting uit.

Dit veroorzaakt verstoppingen en dwingt tot regelmatig legen.

De koppeling van de riool van de bungalow van eisers (nr 38 op de hoofdriool) is een van de laagst gesitueerde zodat bij eisers als eerste de eventuele terugslag in de riolen voor problemen zorgt.

Daarna zouden ook andere bungalows dezelfde problemen krijgen bij verstopping.

De problemen bij eisers (en later ook bij anderen) zijn louter en alleen de gevolgen van de slechte plaatsing van de hoofdriool.

Verweerster is objectief aansprakelijk voor de gebreken van de hoofdriool.

Waar de gerechtsdeskundige het tweemaal per jaar legen en reinigen vooropstelt, is dit slechts een "voorlopig adviseren" ter vervanging van de zeer dure en quasi-onuitvoerbare degelijke herstelwijze, nl. een correcte helling en aansluiting.

Verweerster dient dus dit reinigen/legen uit te voeren en alle gedingkosten te dragen.

OP DIE GRONDEN :

Rechtsprekend op tegenspraak, alle andersluidende vorderingen en besluiten als ongegrond verwerpende :

Verklaart de uitgebreide eis ontvankelijk en in volgende mate gegrond.

Veroordeelt verweerster om -te beginnen vanaf 2013- de 2 opvang- of septische putten en de hoofdriolering, tussen de woningen 33 t.e.m. 45 gelegen, tussen 1 en 15/5 en tussen 1 en 15/10 van elk jaar, respectievelijk te ledigen en door te spoelen.

Begroot de gedingkosten op:

- a) **140 EUR** verplaatsingskosten Rechtbank;
- b) **1.417,88 EUR** kosten gerechtsdeskundige;
- c) **189,71 EUR** dagvaarding en rolrecht.

Veroordeelt verwerende partij om de kosten vermeld onder punt c) aan eisers te betalen.

Laat verwerende partij al de andere kosten vermeld onder a) en b) dragen.

Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, spijs elk verhaal.

De vrederechter heeft getekend met de griffier.

De griffier,
Thierry DEBRUYNE



De vrederechter,
Guido DE PALMENAER



AANGEBODEN op :
NIET AAN REGISTRATIE ONDERWORPEN
De Ontvanger,