



Repertoriumnummer
2024 / 5901
Datum van uitspraak
06 september 2024
Rolnummer

L

Uitgereikt aan

op
€
BUR

Uitgereikt aan

op
€
BUR

Uitgereikt aan

op
€
BUR



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hof van beroep
Gent

Arrest

negende kamer

2022/AR/1725 - In de zaak van:

, RRN
wonende te
hierna ook "genoemd

appellant,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

tegen

1. VLAAMSE WOONINSPECTIE

bevoegd en handelend namens het Vlaamse Gewest,
met kantoren Herman Teerlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22 te 1000 BRUSSEL,
woonstkeuze doende bij zijn raadsman hierna vermeld,

geintimeerde,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

2. , RRN
wonende te

geintimeerde genoemd door
maar in werkelijkheid partij mede in zake,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

wijst het hof het volgend arrest:

1. Procedure voor het hof.

Het hof heeft partijen gehoord bij monde van hun raadslieden in openbare terechtzitting en
in het Nederlands

De voor partijen neergelegde conclusies en overgelegde stukken werden ingezien.

Partijen verklaarden ter zitting bij monde van hun raadsman dat alle neergelegde conclusies en overgelegde stukken in het debat worden aanvaard.

2. Identificatie van de bestreden beslissing en ontvankelijkheid van de beroepen.

De bestreden beslissing is het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, vakantiekamer, op 13 juli 2022 op tegenspraak gewezen in de zaak die daar gekend was onder A.R. nummer , waartegen tijdig, geldig naar de vorm en ontvankelijk hoger beroep heeft ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van dit hof op 4 oktober 2022.

Dit hoger beroep is (spijts wat laat uitschijnen) enkel gericht tegen de WOONINSPECTIE (aangezien voor het hof niets van vordert – zie ook verder).

Bij eerste conclusie voor het hof heeft "incidenteel beroep" ingesteld. De WOONINSPECTIE betwist de ontvankelijkheid daarvan niet. Evenwel dient het hof ambtshalve de vraag te stellen of dit incidenteel beroep wel ontvankelijk is, nu geen gedaagde is in hoger beroep (zie hoger). Tegelijk dient het hof ook ambtshalve de vraag te stellen of dit beroep alsdan niet zou dienen te worden geherkwalificeerd in een (alsdan ontvankelijk) navolgend beroep bij conclusie. Doch aangezien het hoger beroep van hoe dan ook af te wijzen valt/niet gegrond is, dient het hof de debatten daaromtrent niet eerst te heropenen ter vrijwaring van de rechten van verdediging van partijen, en vermag het meteen te oordelen op de wijze zoals hierna uiteengezet.

3. Voorwerp en situering van het geschil – beslissing van de eerste rechter – aanspraken van de partijen in hoger beroep.

3.1. Het geschil heeft betrekking op de herstellvordering die de VLAAMSE WOONINSPECTIE met dagvaarding van 22 april 2021 heeft ingesteld met betrekking tot een pand gelegen te , kadastraal gekend onder

Deze vordering had/heeft tot voorwerp om in solidum te horen veroordelen om het betrokken onroerend goed te herstellen door:

- op stedenbouwkundig vlak en overeenkomstig de bepalingen van de VCRO¹ een regulariserende stedenbouwkundige vergunning (te bekomen), zo niet door de bestemming ervan te wijzigen, dan wel het te slopen, tenzij dat verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,
- in geval een stedenbouwkundige regularisatie wordt bekomen, te herstellen door nog de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw en de erin aanwezige woningen conform zijn als bedoeld in art. 3.1. Vlaamse Codex Wonen, ook zonder dat er overbewoning is,

en dit:

- binnen een termijn van 10 maanden vanaf de datum van de tussen te komen beslissing,
- onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per veroordeelde en per dag vertraging, met uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van art. 1385bis, 4^e lid Ger.W.,
- met machtiging aan de Wooninspecteur en aan het CBS² van (‘‘zie ook na 1/1/2021: art. 3.12 j°, 3.47 en 3.32-3.33 j° en 3.48 Vlaamse Codex Wonen’’) om:
 - o het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval en daartoe in gebreke zouden blijven en de kosten daarvan op hen (in solidum) te verhalen,
 - o de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden in solidum,
- met verwijzing van in de kosten van het geding.

Ondergeschikt aan hun verweer op deze hoofdvordering, hebben zich wederzijds tegen elkaar in vrijwaring tegen gericht.

3.2. Middels het bestreden vonnis willigde de eerste rechter de vordering van de VLAAMSE WOONINSPECTIE in, met dien verstande dat hij een uitvoeringstermijn van 24 maanden toekende en het maximum te verbeuren bedrag aan dwangsommen bepaalde op 500.000,00 euro per partij. Verder ‘‘zegde hij voor recht dat de vrijwaringsvorderingen deel uitmaken van de discussie in het kader van de vereffening-verdeling.’’

3.3. Middels zijn hoger beroep beoogt (in essentie) dat de vordering (jegens hem) alsnog zou worden afgewezen als niet toelaatbaar, minstens als ongegrond en dat de VLAAMSE WOONINSPECTIE zou worden verwezen in de gedingkosten³

Ook beoogt (in essentie) dat de vordering van de WOONINSPECTIE (jegens haar) alsnog zou worden afgewezen, weze het (enkel) als ongegrond, en dat de

¹ Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

² College van Burgemeester en Schepenen

³ Waarbij hij zich niet langer ondergeschikt in vrijwaring richt tot

WOONINSPECTIE zou worden verwezen in de gedingkosten; ondergeschikt richt zij zich opnieuw in vrijwaring tegen

De WOONINSPECTIE beoogt (in essentie) de afwijzing van het beroep van en (voor wat de hoofdvordering betreft) als ongegrond, de bevestiging van het bestreden vonnis (in de mate dat geoordeeld werd over deze hoofdvordering) en de verwijzing van in de gedingkosten gevallen in beroep.

4. Voorafgaandelijk.

Het hof gaat met dit arrest hierna enkel in op de middelen die het afdoende en relevant acht om tot zijn beslissing te komen.

Indien het hof bepaalde middelen en argumenten hierna niet verder of meer in detail ontmoet, is dit omdat, naar oordeel van het hof, deze middelen niet van aard zijn het hof te (kunnen) brengen tot een andersluidende beslissing waarbij het gevorderde in meerdere of in mindere mate zou worden ingewilligd of afgewezen.

5. Beoordeling.

5.1. Wat betreft de ontvankelijkheid van de herstellvordering (de eerste grief van).

Anders dan door ingeroepen, is de vordering van de WOONINSPECTIE ontvankelijk.

De door hem ingeroepen omstandigheid dat ingevolge het bestaan van een akkoordvonnis van 21 december 2017 tussen hemzelf en in het kader van de vereffening-verdeling van hun huwgemeenschap, het kwestieuze pand aan laatstgenoemde toebedeeld werd en hij “gelet op het akkoord en de juridische omstandigheden vreemd is aan alle omstandigheden vanaf akkoordvonnis” (en dus de vraag of gelet op dit akkoordvonnis, hij nog wel door de WOONINSPECTIE in herstel kon/kan worden aangesproken), betreft de grond van de zaak.

Deze vraag dient bovendien in die zin te worden beantwoord dat dit nog steeds kan (zie hierna).

Geenszins ontnemt deze omstandigheid aan de WOONINSPECTIE het (krachtens art. 17 Ger. W. vereiste) belang en/of de vereiste hoedanigheid om de kwestieuze herstellvordering (ook) tegenover in te stellen en te benaastigen; evenmin vormt het anderszins een reden van niet ontvankelijkheid van deze vordering.

5.2 Wat betreft de gevolgen van (de kracht en het gezag van gewijsde van) het (akkoord)vonnis van 21 december 2017 tussen _____, kaderend in (hun onderlinge betwistingen omtrent) de vereffening en verdeling van hun huwgemeenschap (de tweede grief van _____) en het door _____ ingeroepen “sindsdien vreemd zijn aan de afhandeling betreffende deze eigendom” (derde grief van _____).

5.2.1. Voorafgaandelijk: voor zover als aangetoond, behoort het kwestieuze pand nog steeds tot de huwgemeenschap _____ waarvan de vereffening-verdeling nog steeds niet beëindigd is

Uit het vonnis van 21 december 2017, waarnaar _____ verwijst, blijkt enkel dat _____ en _____, conform het tussen hen gesloten (deel)akkoord, gemachtigd werden om tot overdacht/overname van het kwestieuze pand over te gaan. Dit vonnis stelt geen eigendomsoverdracht vast en heeft dit evenmin tot gevolg. Het was/is nog steeds aan de echtgenoten om tot de uitvoering van dit akkoord/vonnis over te gaan en inzonderheid tot het daadwerkelijk en juridisch overdragen van de eigendom van het kwestieuze pand, wat tot op heden niet blijkt te zijn gebeurd.

In weerwil van wat _____ schijnt te willen impliceren, behoort het pand sinds 21 december 2017 niet tot de exclusieve eigendom van _____. In de mate dat het verweer van _____ uitgaat van dergelijke eigendomsoverdracht (en daarbij onder meer stelt dat een vordering die een voormalig eigenaar zou opleggen om een herstel uit te voeren aan een pand waarvan de eigendom aan een derde is overgedragen, een schending zou uitmaken van het [grondwettelijk beschermd] eigendomsrecht [van deze derde]), treft het alvast geen doel.

5.2.2. De herstellvordering is een vordering “*in rem*”. Ze dient te worden ingesteld (en werd hier ook ingesteld) tegen “*de overtreder(s)*”, zijnde de persoon (of personen) (hier _____ en _____, die de inbreuk(en) waarop ze geënt is (en die naar oordeel van het hof genoegzaam blijken uit de vaststellingen van de verbalisant van 10 mei 2017), heeft/hebben begaan (zie art. 3.43 en 3.44 Vlaamse Codex Wonen)⁴.

Krachtens art. 3.39 Vlaamse Codex Wonen dient iedereen de uitvoering van de publieke herstelmaatregel door (of in de plaats van) de veroordeelde te gedogen Dit geldt⁵ (overigens) inzonderheid (ook) voor de derde-verkrijger. Daaraan doet de formulering van/het gestelde in art. 3.30 Vlaamse Codex Wonen (waarnaar _____ verwijst) geen afbreuk.

⁴ Krachtens art. 3.44, § 4 Vlaamse Codex Wonen kan de herstellvordering gebracht worden voor de civiele rechter. Opdat de vordering zou slagen is, in weerwil van wat _____ mogelijks lijkt voor te houden onder zijn vierde grief (waar hij stelt dat “*men enkel een misdrijf ten laste kan worden gelegd wanneer er een definitieve strafrechtelijke veroordeling is*”), geen voorafgaande strafrechtelijke veroordeling noodzakelijk

⁵ onverminderd het gestelde in art. 3.49, § 3, lid 2 Vlaamse Codex Wonen, wat hier niet het geval is

Het vorenstaande impliceert dat een (eventuele) eigendomsoverdracht geen afbreuk zou doen aan de mogelijkheid om een herstellvordering tegenover de overtreder (alsnog) in te stellen en in te willigen; in ieder geval (en a-fortiori) staat de in onderhavig geval tussen en gesloten overeenkomst omtrent de toebedeling van een onroerend goed in de vereffening verdeling van hun huwgemeenschap, die op zich geen eigendomsoverdracht inhoudt (zelfs al is ze bij vonnis bekrachtigd), daaraan niet in de weg.

Tevergeefs stelt dan ook dat de herstellvordering jegens hem niet meer kan slagen omdat hij niet meer als eigenaar te beschouwen zou zijn en/of omdat hij wegens *“feitelijke en/of juridische omstandigheden”* (die aan de WOONINSPECTEUR tegenwerpbaar zouden zijn) geen zeggenschap meer zou hebben.

Tevergeefs verwijst hij daarbij (onder meer) (ook) naar het (moeizame) verloop van de (nog niet voltooide) vereffening verdeling van de huwgemeenschap, de (volgens hem niet constructieve) houding die en/of de notaris daarbij zouden aannemen of hebben aangenomen en/of de leegstandstaks die door werd/wordt geïnd.

5.3. Wat betreft de “onredelijke eisen” van de WOONINSPECTIE (vierde grief van l.

5.3.1. Voorafgaandelijk laat het hof gelden dat het zich niet in de plaats te stellen heeft van de uitvoerende macht door (onder de noemer “redelijkheid”) de “opportuniteit” van een herstelmaatregel te beoordelen. Wel vermag het hof (in toepassing van art. 159 G.W.) de “wettigheid” van de herstellvordering te beoordelen en deze af te wijzen wanneer ze zou steunen op motieven die vreemd zijn aan de regels inzake huisvesting of op basis van een opvatting daarvan die kennelijk onredelijk zou zijn, in die zin dat welhaast geen enkel zorgvuldig beoordelaar daarvan tot dergelijke opvatting zou komen. Er wordt door niet aangetoond en er blijkt niet dat dit hier het geval zou zijn.

5.3.2. Waar (specifiek) stelt dat *“de WOONINSPECTIE volslagen onredelijk is door een herstel te eisen van een woning die volledig leegstaat, nooit meer kan noch zal bewoond worden en het voorwerp uitmaakt van een omgevingsvergunning waarin zowel sloop als wederopbouw voorzien zijn”*, volstaat het vast te stellen dat de herstellvordering geenszins (een herstel door) de sloop van het gebouw (al of niet met heropbouw) uitsluit/verhindert (maar integendeel als mogelijkheid ook expliciet voorziet), en daarbij het uitvoeren van herstellingswerken/aanpassingswerken slechts als één van de mogelijkheden voorziet (wel te verstaan mits en voor zover daarmee geen situatie wordt bestendigd die strijdig is met de vergunningstoestand (zijnde een eengezinswoning) van het pand).

In de mate dat (voorts) ook onder deze grief (ten onrechte) uitgaat van de premisse dat de eigendom over het pand werd overgedragen aan , volstaat het te verwijzen naar wat reeds onder 5.2.1. is uiteengezet.

5.4. Wat de uitvoering door de WOONINSPECTIE en de dwangsom betreft (vijfde grief van
van tweede grief van); wat de overmacht betreft (eerste grief van
).

5.4.1. Het komt in de eerste plaats de overtreder(s), en niet de overheid toe om het bevolen herstel uit te voeren (zoals vraagt). De machtiging die aan de WOONINSPECTIE en het CBS⁶ wordt/dient te worden gegeven, is er louter op gericht hen toe te laten het herstel uit te voeren in geval de overtreders daartoe in gebreke zouden blijven en vormt geen reden om de overtreders daartoe zelf niet te veroordelen en/of hen daaromtrent geen dwangsom op te leggen.

Het hof acht een dwangsom (zoals door de eerste rechter bepaald) noodzakelijk om de overtreders daartoe aan te zetten. Dat zij elkaar daartoe zullen moeten vinden, eerder dan elkaar tegen te werken, en dat dit tot op heden (nog) niet genoegzaam gelukt is (en er in het verleden al te zeer sprake zou geweest zijn van tegenwerking), vormt (in weerwil van wat elk van hen aanvoert) in hoofdte van geen onder hen (op heden) een situatie van overmacht (die van aard zou zijn hen niet tot herstel te veroordelen). Evenmin vormt het een reden om geen dwangsom op te leggen⁷; de dwangsom dient hen veeleer aan te sporen om samen tot een oplossing te komen.

5.4.2. Omtrent de uitvoeringstermijn en de modaliteiten van de dwangsom, preciseert het hof (voor zover als nodig) het volgende:

- de uitvoeringstermijn van 24 maanden geldt vanaf de betekening van onderhavig arrest,
- het hof kent, volgend op de uitvoeringstermijn, geen bijkomende in tijd bepaalde respijtermijn toe waarbinnen de dwangsom niet kan verbeuren, maar zegt wel voor recht dat de dwangsom eerst zal kunnen worden verbeurd na de tot uitvoering van de dwangsom rechtens vereiste betekening overeenkomstig artikel 1385bis, voorlaatste lid Ger W, welke (bijkomende) (dwangsom)betekening eerst nuttig kan worden verricht wanneer:
 - o de voornoemde aan de hoofdveroordeling gekoppelde uitvoeringstermijn van 24 maanden is verstreken,
 - o en:
 - ofwel het arrest niet langer vatbaar zal zijn voor cassatieberoep,
 - dan wel het cassatieberoep zal zijn afgewezen

⁶ College van Burgemeester en Schepenen

⁷ onverminderd de mogelijkheden die ook nog door art. 1385quinquies Ger. W. geboden worden, moest in de toekomst blijken dat daartoe reden zou zijn.

5.5. Wat betreft de vordering in vrijwaring (vierde grief van l.

Geheel terecht heeft de eerste rechter gezegd voor recht dat de aanspraken die tegenover (middels haar vrijwaringsvordering) laat gelden, te regelen vallen in het kader van de vereffening verdeling. Het betreft hier een discussie over de onderlinge aansprakelijkheid voor het beheer van een gemeenschappelijk goed, zowel voor wat betreft inbeuken die werden gepleegd op de regelgeving inzake woonkwaliteit als voor wat betreft de (in hoofde van de ene of de andere al of niet nalatige of foutieve) wijze waarop wordt gehandeld met betrekking tot de gevolgen daarvan.

6. Wat betreft de gedingkosten.

Aangezien en ten aanzien van de VLAAMSE WOONINSPECTIE in het ongelijk gesteld zijn, werden zij door de eerste rechter terecht verwezen in de gedingkosten (gevallen in hun procesverhouding(en) met de VLAAMSE WOONINSPECTIE) en worden zij thans ook verwezen in de in hoger beroep daarin gevallen gedingkosten.

De rechtsplegingsvergoeding, gevallen aan de zijde van de VLAAMSE WOONINSPECTIE, wordt daarbij bepaald op het geïndexeerde basisbedrag, bedoeld bij art. 3 van het KB van 26 oktober 2007 voor een niet in geld waardeerbare vordering; er blijken geen redenen om van het basisbedrag af te wijken.

Voor zover er al afzonderlijke kosten te vereffenen zouden vallen in hun onderlinge procesverhouding, worden en elk in de eigen daaraan verbonden kosten verwezen.

**OM DIE REDENEN,
HET HOF,**

recht doende op tegenspraak.

Gelet op artikel 24 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

Verklaart het hoger beroep van ontvankelijk, doch wijst het af als ongegrond.

Wijst het gebeurlijk hoger beroep van af, en verstaat daarbij dat in de mate dat het al ontvankelijk zou zijn, het in ieder geval niet gegrond is.

Bevestigt het bestreden vonnis, doch verstaat en preciseert daarbij dat:

- de uitvoeringstermijn van 24 maanden begint te lopen vanaf de betekening van onderhavig arrest,
 - de dwangsommen (waarvan het maximaal te verbeuren bedrag door de eerste rechter oordeelkundig werd bepaald op 500.000,00 euro per partij) eerst zullen kunnen worden verbeurd na de tot uitvoering van de dwangsom rechtens vereiste betekening overeenkomstig art. 1385bis, voorlaatste lid Ger.W., welke (bijkomende) (dwangsom) betekening eerst nuttig kan worden verricht wanneer:
 - o de voornoemde aan de hoofdveroordeling gekoppelde uitvoeringstermijn van 24 maanden is verstreken,
- en:
- o ofwel onderhavig arrest niet langer vatbaar zal zijn voor cassatieberoep,
 - o dan wel het cassatieberoep zal zijn afgewezen

Verwijst _____ in solidum in de gedingkosten gevallen in hoger beroep in hun onderlinge procesverhouding(en) met de VLAAMSE WOONINSPECTIE, die tot op heden enkel nuttig te begroten vallen aan de zijde van:

- laatstgenoemde op de rechtsplegingsvergoeding hoger beroep (1.800,00 euro).
- de Belgische Staat op het rolrecht hoger beroep (400,00 euro), door _____ 'S en _____ in solidum te betalen op invordering/benaarstiging van de FOD Financien.

Verwijst partijen voor het overige in de eigen gedingkosten gevallen in hoger beroep

Aldus gewezen door de **negende kamer** van het Hof van beroep te Gent, recht doende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:

Kamervoorzitter,
Raadsheer,
Raadsheer,

en uitgesproken door de Kamervoorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **zes september tweeduizend en vierentwintig**,
bijgestaan door

Griffier.