



Repertoriumnummer 2026/ 443
Datum van uitspraak 20 januari 2026
Rolnummer

Uitgifte

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



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

**Hof van beroep
Gent**

Arrest

veertiende bis kamer

2025/AR/997 - In de zaak van:

, RRN
wonende te
appellant,

hebbende als raadsman mr. , advocaat te

tegen

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, bevoegd voor en handelend namens het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1000 Brussel, Herman Teerlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, destijds woonstkeuze doende op het kantoor van diens raadsman, geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. advocaat te

Wijst het hof het volgend arrest:

Het hof nam kennis van de op 18.02.2025 door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, verleende beschikking (inzake A.R.nr , die niet werd betekend en waartegen appellant, met zijn op 27.05.2025 neergelegd verzoekschrift, tijdig en regelmatig hoger beroep heeft ingesteld.

De neergelegde conclusies en stukken werden ingezien. De partijen werden gehoord. Zij verklaarden dat alle conclusies en stukken in het debat mogen blijven.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd in acht genomen.

I. VOORGAANDEN

- 1.1. Appellant is sinds 21.04.2016 de volle eigenaar van een pand gelegen te . Het betreft een verouderde rijwoning, tevens de ouderlijke woning van appellant, die hij bij huurovereenkomst d.d.01.10.2016 verhuurde aan en voor 450,00 EUR/maand.

Bij een onderzoek door de Wooninspecteur op 11.01.2017 werden ernstige gebreken vastgesteld aan het gebouw (18 strafpunten) en aan de woning (79 strafpunten), waardoor de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd bevonden. Tevens werd bewoning vastgesteld door de huurster van appellant, wat geïntimeerde aanmerkte als een strafbaar feit.

Op 08.05.2017 werd de woning opgenomen in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De wooninspecteur maakte zijn herstellenvordering over aan het Openbaar Ministerie te Kortrijk op 06.12.2017.

- 1.2. Appellant werd op 26.08.2019 op verzoek van het Openbaar Ministerie gedagvaard voor de 16^{de} correctionele kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk wegens het te huur stellen van een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode van 11.08.2013.

Geïntimeerde en de huurster stelden zich burgerlijke partij.

- 1.3. Appellant werd bij tegensprekelijk vonnis van de 16^{de} correctionele kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk d.d.06.01.2020 veroordeeld tot een geldboete van 4.000,00 EUR. Op vordering van geïntimeerde werd bij het vonnis aan appellant het bevel gegeven om de woning te herstellen in de zin van de Vlaamse Wooncode, binnen de termijn van 12 maanden vanaf het definitief worden van het vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag, met machtiging aan geïntimeerde en om (a) ambtshalve tot het volledige herstel (d.w.z. er mag geen enkel strafpunt meer zijn) over te gaan op kosten van de veroordeelde, en (b) de kosten van herhuisvesting op hem te verhalen, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad wat het herstel betreft.

Tevens veroordeelde het vonnis appellant tot de betaling van een schadevergoeding aan de burgerlijke partij , de overige burgerlijke belangen werden ambtshalve aangehouden.

Appellant werd veroordeeld om de woning aan de te herstellen door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging in de nakoming van het bevel ten voordele van de wooninspecteur.

- 1.4. Appellant stelde op 04.02.2020 hoger beroep in tegen dit vonnis d.d.06.01.2020, voor wat betreft de schuld en de straf en de aan de burgerlijke partij toegekende schadevergoeding. Het Openbaar Ministerie stelde op zijn beurt hoger beroep in op 06.02.2020.

Appellant kon naar eigen zeggen de opgelegde werken niet voltooien binnen de verleende termijn, ingevolge zijn erbarmelijke financiële situatie, de gemeentelijke leegstandheffingen, de sanitaire crisis en de omvang van de vereiste werken. Bij notariële akte d.d.24.08.2020 heeft hij de woning verkocht aan zijn dochter, mevrouw , voor de prijs van 75.000,00 EUR. Zij vroeg op 18.05.2021 een omgevingsvergunning aan bij , die op 09.08.2021 werd toegekend, waarop zij de renovatiewerken voortzette.

- 1.5. Bij arrest d.d.21.05.2021 oordeelde het hof van beroep te Gent dat enkel de kosten van de strafprocedure en strafvordering in eerste aanleg moeten herbegroot worden en oordeelde op burgerlijk vlak dat appellant de burgerlijke partij een schadevergoeding van 750,00 EUR meer gerechtelijke intresten en een rechtsplegingsvergoeding van 750,00 EUR dient te betalen.

- 1.6. Bij gebreke melding van herstel door appellant, zoals voorzien in artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen 2021, liet geïntimeerde het vonnis d.d.06.01.2020 en het arrest van 21.05.2021 betekenen aan appellant op 17.08.2021 met bevel tot betaling en bevel tot herstel, teneinde vanaf die datum de dwangsommen te laten verbeuren.

Geïntimeerde liet achtereenvolgens op 08.02.2022, 19.07.2022, 06.01.2023 en 20.06.2023, herhaalde bevelen betekenen aan appellant met bevel tot betaling van de inmiddels reeds verbeurde dwangsommen meer kosten. De gevorderde bedragen in deze opeenvolgende betalingsbevelen bedroegen respectievelijk 26.814,49 EUR, 51.231,89 EUR, 77.043,19 EUR en 102.228,42 EUR.

- 1.7. Na melding van herstel door appellant ging de wooninspecteur op 04.12.2023 opnieuw ter plaatse om over te gaan tot de controle van het door appellant gemelde herstel. De wooninspecteur stelde daarop in het proces-verbaal van 11.12.2023 vast dat de veroordeling tot herstel werd uitgevoerd.

De woning werd met beperkte terugwerkende kracht, ingaand op 29.11.2023, geschrapt uit de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

- 1.8. Op 12.12.2023 liet geïntimeerde een herhaald bevel tot betaling van alle intussen verbeurde dwangsommen (voor de periode vanaf 18.08.2021 tot en met 03.12.2023), meer de kosten, betekenen aan appellant, ter invordering van een totaal bedrag van 126.813,65 EUR (waarvan 124.950,00 EUR aan verbeurde dwangsommen).

Op 04.06.2024 liet geïntimeerde opnieuw een herhaald bevel betekenen aan appellant voor een bedrag van 127.107,55 EUR (waarvan 124.950,00 EUR aan verbeurde dwangsommen).

- 1.9. Bij exploit van 06.11.2024 stelde appellant verzet in tegen het bevel tot betalen met bevel tot herstel d.d.17.08.2021, evenals tegen de herhaalde achtereenvolgende bevelen d.d. 08.02.2022, 19.07.2022, 06.01.2023, 20.06.2023, 12.12.2023 en 04.06.2024.

Hij vroeg te zeggen voor recht:

- dat het bevelen herstel zonder oorzaak is geworden,
- dat de dwangsommen lastens hem opgelegd bij het vonnis d.d.06.01.2020 niet zijn verbeurd,
- dat het bevel tot betalen met bevel tot herstel d.d. 17.08.2021 en de voornoemde herhaalde bevelen opgeheven moeten worden;
- ondergeschikt, dat de verdere tenuitvoerlegging voorlopig moet worden opgeschort en de dwangsommen moeten worden gematigd
- dat geïntimeerde gehouden is tot betaling van alle kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding.

Op 04.12.2024 liet geïntimeerde opnieuw een herhaald bevel tot betalen betekenen aan appellant, met bevel tot betaling van 128.287,5 EUR (waarvan 124.950,00 EUR aan dwangsommen).

- 1.10. Bij de thans bestreden beschikking d.d.18.02.2025 werd de exceptie van nietigheid van geïntimeerde afgewezen en het verzet van appellant tegen de akte van betekening-bevel d.d.17.08.2021 verworpen als ongegrond.

Ook het verzet van appellant tegen de herhaalde bevelen werd verworpen als ongegrond, omdat er volgens de eerste rechter geen sprake is van rechtsmisbruik en omdat de veroordeling tot herstel van het pand niet onmiddellijk werd uitgevoerd. Appellant werd veroordeeld tot de kosten van het geding, nader begroot.

II. VOORWERP VAN HET GEDING IN HOGER BEROEP

- 2.1. Appellant vraagt zijn hoger beroep toelaatbaar en gegrond te verklaren, de bestreden beschikking te vernietigen en opnieuw wijzende:
- te zeggen voor recht dat het bevel tot betaling en het bevel tot herstel d.d.17.09.2021 en de herhaalde bevelen d.d.08.02.2022, 19.07.2022, 06.01.2023, 20.06.2023, 12.12.2023, 04.06.2024, 04.12.2024 en 31.05.2025 van gerechtsdeurwaarder _____, in vervanging van gerechtsdeurwaarder _____ of gerechtsdeurwaarder _____, nietig zijn;
 - ondergeschikt, de dwangsommen te verminderen tot wat conform een normale uitoefening van het recht is, door appellant begroot op 12.495,00 EUR;

- geïntimeerde te veroordelen tot betaling van alle kosten van het geding, met inbegrip van een geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding voor elke aanleg.

- 2.2. Geïntimeerde vraagt het hof zich onbevoegd te verklaren, zoniet het hoger beroep onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren en de bestreden beschikking te bevestigen.

Zij vraagt ook de veroordeling van appellant tot de gerechtskosten in hoger beroep, aan de zijde van geïntimeerde begroot op de te indexerende rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 EUR.

III. **BEOORDELING**

- 3.1. Het hof dient de gegrondheid te onderzoeken van de vordering van appellant om de opeenvolgende bevelen tot betaling van verbeurde dwangsommen te horen nietig verklaren, minstens om het bedrag van de gevorderde dwangsommen te verminderen tot een bedrag van 12.495,00 EUR, zijnde 10% van het gevorderde bedrag.
- 3.2. Appellant stelt dat de *exceptio obscuri libelli* die geïntimeerde opwerpt tegen zijn eerste grief niet kan worden ingewilligd. De vordering van appellant is heel duidelijk en niet obscuur. Zijn vordering is gericht op het teniet doen van de betalingsbevelen, minstens de vermindering van de dwangsom.

Verder werpt hij op dat hij al lang geen eigenaar meer was van het pand, toen geïntimeerde het vonnis d.d.17.08.2021 liet betekenen, nu zijn dochter bij onderhandse overeenkomst d.d.03.06.2020 en definitief bij authentieke akte van 24.08.2020 het pand heeft overgekocht van appellant. Zij liet inmiddels werken uitvoeren voor meer dan 200.000,00 EUR.

In het vonnis d.d.06.01.2020 staat dat alle gebreken moeten hersteld worden, maar tegelijk dat het pand moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, wat impliceert dat slechts bepaalde gebreken moeten hersteld worden

Appellant beroept zich ook op overmacht. De werken aan het pand konden niet plaats vinden door de coronacrisis enerzijds en de erbarmelijke financiële situatie van appellant anderzijds, die het gevolg was van de slechte papieren waarin zijn dierenfokkerij zat en zit. Hij betaalt al jaren allerlei schulden af en ook zijn partner ondervindt financiële moeilijkheden.

De dochter van appellant liet intussen voor meer dan 200.000,00 EUR werken uitvoeren.

Een uitvoeringstermijn van twaalf maanden is absoluut geen realistische termijn voor de ingrijpende werken. Het was voor appellant absoluut onmogelijk om aan de hoofdveroordeling te voldoen, in de zin dat alle gebreken zouden moeten worden opgelost binnen de twaalf maanden, zeker gelet op het feit dat tijdens het toegekende jaar de coronacrisis nog woedde.

Ten slotte beroept appellant zich op rechtsmisbruik vanwege geïntimeerde die de volledige dwangsom vordert. Dit rechtsmisbruik kan worden gesanctioneerd door het herleiden van het misbruikte recht van geïntimeerde om de dwangsommen te vorderen. Geïntimeerde weet zeer goed dat de vereiste verbouwingen moeilijk realiseerbaar waren voor appellant in een termijn van twaalf maanden, zelfs zonder tegenslagen.

Geïntimeerde had bovendien zelf de mogelijkheid om het herstel op zich te nemen, maar legde de verantwoordelijkheid bij appellant omdat de overheidsmiddelen beperkt zijn. Zij probeert door het opeisen van de volledige dwangsom veel geld te verdienen die haar eigen kosten vele malen overschrijdt.

Appellant vraagt ondergeschikt de vermindering van de dwangsommen tot wat redelijk, billijk en een normale uitoefening van het recht is, gelet op de financiële omstandigheden van appellant en de administratieve lijdensweg die hij de voorbije jaren heeft moeten ondergaan. Hij vraagt een vermindering van de dwangsommen tot 12.495,00 EUR, hetzij 10% van de gevorderde verbeurde dwangsommen.

- 3.3. Geïntimeerde werpt vooreerst de "*exceptio obscuri libelli*" op tegen de eerste grief van appellant, waarin hij verwijst naar vaststaande feiten, met name dat er uiteindelijk herstel is vastgesteld en dat het pand als gevolg daarvan uit de Vlaamse Inventaris voor Ongeschikte en/of Onbewoonbare woningen (VIVOO) geschrapt is.

Vervolgens stelt geïntimeerde dat appellant definitief is veroordeeld tot het herstel omdat minstens een deel van de gebreken van het gebouw en de woning structureel zijn en aan hem te wijten. De uitweidingen en verwijten van appellant over zijn huurster zijn terzake niet relevant. Het opgelegde herstel bleef ook na het arrest in hoger beroep, dat geen betrekking had op de herstellordering, onverminderd van kracht.

Wat appellant aanvoert als redenen voor de niet-tijdige uitvoering is niet pertinent, evenmin dat hij het pand inmiddels aan zijn dochter verkocht.

Geïntimeerde heeft herhaalde bevelen tot herstel en betaling laten betekenen om de verjaring te stuiten en dit gebeurde rechtmatig.

- 3.4. Het hof is van oordeel dat het hoger beroep van appellant ontvankelijk is en verwerpt de "*exceptio obscuri libelli*" die geïntimeerde opwerpt.

Uit de beroepsakte en -conclusies van appellant blijkt duidelijk op welke gronden hij zich verzet tegen de invordering van de verbeurde dwangsommen. Dat appellant verwijst naar het herstel, dat uiteindelijk werd vastgesteld op 04.12.2023, impliceert inderdaad niet dat de gevorderde dwangsommen retroactief niet meer verschuldigd zouden zijn.

Het hof dient na te gaan of appellant inderdaad de gevorderde dwangsommen heeft verbeurd, wat noopt tot een onderzoek van de opgelegde herstelmaatregelen, de uitvoeringstermijn die daarvoor werd gegeven en de vaststelling dat appellant deze maatregelen heeft uitgevoerd, alsook wanneer dit is gebeurd.

- 3.5. De dwangsom kan enkel verbeuren wanneer de gewraakte handelwijze van appellant klaarblijkelijk, d.w.z. zonder redelijke discussie, een inbreuk oplevert op de opgelegde verplichting. Enkel in dat geval is er sprake van een inbreuk en wordt de dwangsom verbeurd.

De veroordeling kan slechts ten uitvoer worden gelegd indien de titel de verbintenis en haar uitvoeringsmodaliteiten nauwkeurig omschrijft. Iedere onduidelijkheid moet worden uitgelegd ten gunste van de veroordeelde debiteur. De opeisbaarheid van de dwangsom veronderstelt immers de niet-uitvoering van een hoofdveroordeling, waarvan het essentieel is dat zij op volledige en precieze wijze wordt omschreven.

De veroordeling tot betaling van een dwangsom moet dus restrictief worden geïnterpreteerd en de dwangsom kan enkel verbeuren, wanneer over de inbreuk op de rechterlijke veroordeling geen enkele redelijke twijfel kan bestaan.

Als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van het vonnis verrichte handelingen, dient het hof het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer te nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het beoogde doel.

- 3.6. Het hof is van oordeel dat omtrent de precieze draagwijdte van het vonnis dd.06.01.2020 geen discussie mogelijk is.

Bij dit vonnis werd aan appellant het bevel gegeven om de woning te herstellen in de zin van de Vlaamse Wooncode, binnen de termijn van 12 maanden vanaf het definitief worden van het vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag, met machtiging aan geïntimeerde en de stad Brugge om (a) ambtshalve tot het volledige herstel (d.w.z. er mag geen enkel strafpunt meer zijn) over te gaan op kosten van de veroordeelde, en (b) de kosten van herhuisvesting op hem te verhalen.

Het vonnis is in kracht van gewijsde getreden op 05.02.2020. het herstel diende bijgevolg te gebeuren tegen 05.02.2021, terwijl de dwangsommen konden verbeuren na deze datum, doch pas na de voorafgaande betekening van het vonnis, die plaatsvond op 17.08.2021.

Appellant diende over te gaan tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle door geïntimeerde vastgestelde gebreken die aan appellant werden medegedeeld), waardoor het pand zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen), dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging in de nakoming van het bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Appellant wist bijgevolg zeer goed wat hij diende te doen. Hij werd veroordeeld tot het uitvoeren van herstelwerken opdat het pand conform, zijnde geschikt en bewoonbaar zou zijn, in de zin van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen 2021), die de woningkwaliteitsnormen bepaalt en handhaaft. Het vonnis is geenszins dubbelzinnig of ambigu, zoals appellant ten onrechte voorhoudt.

Deze veroordeling moest uitgevoerd worden, onafhankelijk van het voortduren van het eigendomsrecht van appellant m.b.t. de woning. Dat de woning inmiddels onderhands werd overgedragen aan zijn dochter, is niet tegenwerpelijk aan geïntimeerde en doet geen afbreuk aan de herstelplicht die appellant heeft op basis van het veroordelende vonnis van 06.01.2020. Appellant blijft als veroordeelde overtreder van de Vlaamse codex Wonen gehouden tot de uitvoering van het opgelegde herstel.

Bij het opleggen van de dwangsom overwoog de correctionele rechtbank dat het bestuur er belang bij heeft dat de veroordeelden zélf de veroordeling tot het herstel nakomen, gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Ook de gemeenschap heeft er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt en een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

- 3.7. Krachtens de specifiek in deze materie geldende wettelijke bepalingen - de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen van 2021 - rust de bewijslast dat uitvoering is gegeven aan de opgelegde herstelmaatregelen (en dus dat de dwangsommen niet zijn verbeurd) op appellant, in afwijking van het principe dat de schuldeiser het bewijs moet leveren van de niet-nakoming van de hoofdveroordeling.

Overeenkomstig artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 was appellant als veroordeelde verplicht onmiddellijk, bij aangetekende brief of bij afgifte tegen

ontvangstbewijs, de wooninspecteur én het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen, indien hij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling zal opmaken. Behoudens bewijs van het tegendeel, geldt enkel het proces-verbaal van vaststelling als bewijs van herstel en van de datum ervan.

Appellant werd uitdrukkelijk op deze meldingsplicht conform artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen gewezen in het exploot van betekening van het vonnis d.d.17.08.2021, waarbij hij er tegelijk attent op werd gemaakt dat hij – zodra hij de opgelegde werken heeft uitgevoerd – de wooninspecteur (Vlaamse Wooninspectie, 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22) daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte dient te stellen per aangetekend schrijven, waarna de effectieve uitvoering zal worden gecontroleerd. Alleen zo zou hij overbodige kosten kunnen vermijden.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het herstel pas werd vastgesteld op 04.12.2023.

- 3.8. Appellant kan zich voor dit hof niet beroepen op een onmogelijkheid om de herstelwerken uit te voeren ingevolge de coronacrisis en zware financiële problemen. Enkel de bevoegde rechter ten gronde, die de dwangsom heeft opgelegd, is bevoegd om op grond van artikel 1385quinquies Ger.W. te oordelen of er sprake was van gehele of gedeeltelijke, tijdelijke of definitieve onmogelijkheid om uitvoering te geven aan de hoofdveroordeling.

De financieel moeilijke toestand van appellant wordt niet bewezen en de heffingen die appellant verschuldigd is wegens het uitblijven van herstel vormen geen overmacht, want deze zijn te wijten aan zijn eigen nalatigheid, omdat hij een ongeschikt/onbewoonbaar pand toch verhuurde en naliet dit te herstellen conform de vereisten van de Vlaamse Wooncode, reden waarom hij veroordeeld werd.

Appellant werpt ook volstrekt ten onrechte op dat de termijn voor herstel te kort was, nu blijkt dat hij hiervoor 12 maanden kreeg die zijn ingegaan op 05.02.2020 en dat hij op 17.08.2021, toen het vonnis hem werd betekend, nog geen aanvang had genomen met de herstelwerken en het herstel pas op 04.12.2023 werd vastgesteld.

Op grond van het voorgaande besluit het hof dat de bevelen tot betaling, rechtmatig werden betekend om betaling te bekomen van dwangsommen die verbeurd werden krachtens het vonnis van 06.01.2020. Pas na hercontrole op 04.12.2023 werd vaststelling gedaan van het opgelegde herstel.

- 3.9. Rest de vraag of er in deze sprake is van rechtsmisbruik in hoofde van geïntimeerde.

In recente rechtspraak, ook deze van het Hof van Cassatie, wordt af en toe de mogelijkheid aanvaard voor de beslagrechter om te oordelen dat er sprake is van rechtsmisbruik en na te gaan of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen

dwangsommen zijn verbeurd.

Doet zich het geval voor, dat verbeurte van dwangsommen niet de toets der redelijkheid en billijkheid kan doorstaan, dan kan de veroordeelde zich op deze grond bij de beslagrechter tegen de executie verzetten om te horen zeggen voor recht dat de dwangsommen niet, of slechts ten belope van een verminderd bedrag, verbeurd zijn.

Het Belgische Hof van Cassatie heeft de voorbije jaren in enkele arresten aanvaard dat de beslagrechter een verbeurde dwangsom op grond van redelijkheid en billijkheid kan verminderen, of zelfs niet invorderbaar verklaren (zie: Cass.19 oktober 2018, www.juportal.be ; Cass.19 december 2019,

. en

door de beslagrechter van rechtsmisbruik bij de invordering van dwangsommen'; Cass.22 januari 2021, ; Cass. 7 september 2020,

; Meirlaen M., 'Dwangsommen herleiden op grond van rechtsmisbruik?' *TIBR* 2020, Afl.2, 1-13.).

De verhouding tussen schuldeiser en schuldenaar wordt beheerst door de redelijkheid en billijkheid en dit beginsel, dat fundamenteel is in ons recht, kan niet door de Eenvormige Wet aan de kant worden geschoven (zie: noot onder Beneluxhof 9 maart 1987,

Het hof is van oordeel dat de invordering van dwangsommen door geïntimeerde in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen rechtsmisbruik uitmaakt. Geïntimeerde heeft haar recht om herstel te vorderen van appellant niet uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bedachtzaam persoon. Appellant is reeds veroordeeld bij vonnis van 06.01.2020, kreeg tijd tot begin februari 2021 om de vastgestelde gebreken in de woning te herstellen maar op 17.08.2021 – toen het vonnis hem werd betekend met bevel tot herstel - moest worden vastgesteld dat hij nog geen aanvang had genomen met het opgelegde herstel.

Bovendien liet hij daarna nog ettelijke maanden verstrijken alvorens hij aan geïntimeerde meldde dat het herstel was uitgevoerd, wat uiteindelijk pas kon worden vastgesteld op 04.12.2021.

Dat geïntimeerde gemachtigd werd om eventueel de werken zelf uit te voeren houdt geen verplichting in voor geïntimeerde om over te gaan tot ambtshalve herstel.

Geïntimeerde is dan ook op rechtmatige wijze overgegaan tot invordering van de dwangsommen die appellant verbeurde en die zijn opgelopen tot een zeer hoog

bedrag, wat uitsluitend te wijten is aan de eigen nalatigheid van appellant om zich tijdig te conformeren aan het opgelegde herstel.

De dwangsommen zijn volledig verbeurd zolang het herstel niet integraal was uitgevoerd. Appellant kan zich niet beroepen op zijn eigen tekortkomingen om vervolgens te vorderen dat slechts een klein deel van de dwangsommen rechtmatig zou kunnen gevorderd worden.

Terecht stelt geïntimeerde dat appellant ten onrechte tracht de rollen om te keren, door zijn verplichtingen te negeren, beginnende bij een ongeschikte en onbewoonbare woning die hij op strafbare wijze toch ter beschikking stelde en nu aan geïntimeerde te verwijten dat zij niet is overgegaan tot ambtshalve herstel.

Op grond van het voorgaande besluit het hof tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

IV. KOSTEN

Aangezien appellant in het ongelijk wordt gesteld, dient hij in te staan voor de kosten van het geding, hierna nader begroot aan de zijde van geïntimeerde.

OM DEZE REDENEN HET HOF

Verklaart het hoger beroep toelaatbaar, maar wijst het af als ongegrond;

Bevestigt de bestreden beschikking in al haar onderdelen;

Veroordeelt appellant tot de kosten van het geding, aan de zijde van geïntimeerde begroot op 1.883,72 EUR rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep;

Zegt voor recht dat appellant gehouden is tot betaling van het rolrecht in hoger beroep ten belope van 400,00 EUR aan de inningsgemachtigde overheid van de Belgische Staat;

Overheidsdienst Financiën belast met de inning en de invordering van de niet-fiscale schuldvorderingen, van het verschuldigd zijn van het rolrecht in kennis te stellen conform artikel 3 van het KB *d.d.* 28.01.2019 betreffende de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffie van de hoven en rechtbanken;

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Hof van beroep te Gent,
VEERTIENDE bis KAMER, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **20 januari 2026**

Aanwezig:

, kamervoorzitter

, griffier