

**HOF VAN BEROEP
TE GENT**

1° kamer

**terechtzitting
van
22 maart 2012**

Vlaamse Wooncode –
inschrijving wettelijke
hypotheek – vordering
tot doorhaling ongegrond

ONDERTEKEND AFZAKENLIJK
ingevolge art. 700
gerechtelijk Wetboek
Vrij van Griffierecht
art. 266 2° R.W.B.

2011/AR/3446

in de zaak van:

de **WOONINSPECTEUR BEVOEGD VOOR HET GRONDGEBIED
VAN HET VLAAMS GEWEST,**

met kantoor te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6,
doch woonst kiezend bij zijn raadsman, hierna vermeld, te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128,

appellant,
hebbende als raadsman mr. TOLLENAERE Veerle, advocaat te 9000
GENT, Koning Albertlaan 128

tegen:

wonende te
doch woonst kiezend bij zijn raadsman, hierna vermeld, te 9000 GENT,
Rabotstraat 118,

geïntimeerde,
hebbende als raadsman mr. VAN MALDERGEM Tom, advocaat te
9000 GENT, Rabotstraat 118

wijst het hof het volgend arrest:

Bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van dit hof op 23.12.2011 heeft de wooninspecteur bevoegd voor het Vlaams Gewest tijdig en op regelmatige wijze hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 13.09.2011 op tegenspraak gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Gent, veertiende kamer.

De partijen werden gehoord in openbare terechtzitting en de neergelegde conclusies en stukken werden ingezien.

voorgaanden

1. De feiten die aan de basis liggen van het geding werden omstandig en correct uiteengezet door de eerste rechter. Zij kunnen als volgt worden samengevat.

werd vervolgd voor huisjesmelkerij met betrekking tot acht hem in eigendom toebehorende panden gelegen te . Bij vonnis van de correctionele rechtbank te Gent van 19.04.2010 werd hij met betrekking tot twee van deze panden veroordeeld wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode. Tevens werd hij veroordeeld om de gebreken aan deze panden binnen de acht maanden weg te werken, onder verbeurte van een dwangsom, en werd de wooninspecteur gemachtigd tot ambtshalve uitvoering van de bevolen werken indien

deze niet binnen de gestelde termijn zou uitvoeren. Voor dat geval werd verplicht om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een door de wooninspecteur opgestelde staat. Tegen dit vonnis werd geen hoger beroep aangetekend.

Op 08.06.2010 is de wooninspecteur overgegaan tot inschrijving van de wettelijke hypotheek voorzien door artikel 20ter, 6^o lid van de Wooncode, en dit op alle acht aan toebehorende eigendommen. De hypotheek werd ingeschreven voor een bedrag van 75.000,00 euro in hoofdsom, tot waarborg van alle in het kader van de ambtshalve uitvoering te maken kosten.

2. is overgegaan tot dagvaarding van de wooninspecteur voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent. Hij vorderde de doorhaling van de inschrijving van de wettelijke hypotheek op alle acht eigendommen.

Als argumenten haalde hij aan:

- dat de wooninspecteur krachtens artikel 20ter, 6^o lid van de Vlaamse Wooncode enkel beschikt over een wettelijke hypotheek op de goederen die het voorwerp zijn van de vastgestelde overtredingen (dus hier de twee panden met betrekking tot dewelke overtredingen op de Vlaamse Wooncode werden vastgesteld door de correctionele rechtbank);
- dat de wooninspecteur slechts over de wettelijke hypotheek van artikel 20ter, 6^o lid beschikt wanneer reeds werd overgegaan tot het ambtshalve uitvoeren van werken, niet voordien.

3. Bij het bestreden vonnis heeft de eerste rechter het eerste argument van de hand gewezen en beslist dat de wooninspecteur, tot zekerheid van de terugbetaling van de kosten van de ambtshalve uitgevoerde werken, beschikt over een wettelijke hypotheek op alle

onroerende goederen van de veroordeelde.

Het tweede argument werd door de eerste rechter wel bijgetreden. De eerste rechter oordeelde dat uit de duidelijke, niet voor interpretatie vatbare tekst van artikel 20ter, 6^o lid van de Vlaamse Wooncode volgt dat de wooninspecteur niet beschikt over de wettelijke hypotheek vóór de werken zijn uitgevoerd.

De vordering van _____ werd bijgevolg ingewilligd.

De gedingkosten werden bij helften ten laste gelegd van beide partijen op de overweging dat zij beiden omtrent een geschilpunt in het gelijk/ongelijk waren gesteld.

4. Met zijn hoger beroep beoogt de wooninspecteur het teniet doen van het bestreden vonnis en de afwijzing van de oorspronkelijke vordering van _____

Hij voert aan:

- dat de eerste rechter door zijn letterlijke interpretatie van artikel 20ter, 6^o lid de wettelijke hypotheek volledig uitholt en aldus ingaat tegen de bedoeling van de decreetgever;
- dat artikel 20ter, 6^o lid ook aldus kan worden gelezen dat de wettelijke hypotheek maar kan worden uitgewonnen nadat de werken zijn uitgevoerd; dat dit niet belet dat zij niet vooraf kan worden ingeschreven;
- dat indien de uitvoering van werken zou moeten worden afgewacht, de veroordeelde de vestiging van de hypotheek steeds zou kunnen verhinderen door te verkopen tijdens de hersteltermijn.

_____ t vraagt het hoger beroep af te wijzen.

Bij incidenteel beroep vraagt hij dat de gedingkosten volledig ten laste worden gelegd van de wooninspecteur. Hij argumenteert dat partijen niet onderscheidenlijk in het gelijk/ongelijk werden gesteld omtrent een geschilpunt, maar enkel één van zijn rechtsgronden/middelen werd afgewezen.

beoordeling

1. De eerste rechter heeft, op grond van een omstandige motivering die het hof overneemt en tot de zijne maakt en waartegen door _____ geen enkel nieuw argument wordt ingebracht, terecht beslist dat de wettelijke hypotheek voorzien door artikel 20ter, 6^o lid van de Vlaamse Wooncode niet enkel kan worden genomen op het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de veroordeling tot het uitvoeren van herstelwerken, maar op alle onroerende goederen van de veroordeelde (en sinds het wijzigingsdecreet van 29 april 2011 ook op die van de nieuwe houder van het zakelijk recht bedoeld in art. 20quater).

2. In tweede orde rijst de vraag vanaf wanneer de wettelijke hypotheek voorzien door art. 20ter, 6^o lid van de Vlaamse Wooncode ontstaat en

door de wooninspecteur kan worden ingeschreven op het hypotheekkantoor. De eerste rechter heeft, op basis van een tekstuele interpretatie van art. 20ter, 6^e lid, beslist dat de hypotheek maar ontstaat en kan worden ingeschreven nadat werd overgegaan tot de ambtshalve uitvoering van de herstelwerken.

Artikel 20ter, 6^e lid van de Vlaamse Wooncode, zoals het van kracht was op het ogenblik van de inschrijving van de hypotheek, luidde als volgt: *"In de gevallen waarin openbare besturen of derden tot uitvoering van herstelmaatregelen, bedoeld in artikel 20bis, §1, op kosten van de overtreder, zijn overgegaan, wordt de daaruit te hunnen bate voortvloeiende schuldvordering gewaarborgd door een wettelijke hypotheek, die ingeschreven, vernieuwd, verminderd of gedeeltelijk doorgehaald wordt overeenkomstig de bepalingen in de hoofdstukken IV en V van de hypotheekwet."*

Bij artikel 43 van het decreet van 29 april 2011 werd na de bewoordingen *"op kosten van de overtreder"* de volgende zinsnede ingevoegd: *"(..) of van de nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater (..)"*.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van het Decreet van 07 juli 2006 houdende wijziging van (onder meer) het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, dat artikel 20ter en dus onder meer de wettelijke hypotheek in de Vlaamse Wooncode heeft ingevoegd, werd de vraag vanaf wanneer de wooninspecteur over de wettelijke beschikt, onaangeroerd gelaten.

In de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet dat zou leiden tot het Decreet van 29 april 2011, dat, zoals gezegd, de wettelijke hypotheek heeft uitgebreid tot de goederen van de *"nieuwe houder van het zakelijk recht, vermeld in artikel 20quater"*, werd het volgende gesteld: *"Dit artikel brengt een wijziging aan in artikel 20ter, zesde lid van de Vlaamse Wooncode. Het betreft een wijziging om deze bepaling in overeenstemming te brengen met het voorgestelde nieuwe artikel 20quater (zie toelichting bij het ontworpen artikel 44). Op die manier wordt het mogelijk gemaakt om een hypotheek te laten inschrijven op de goederen van de nieuwe eigenaar die de herstelmaatregel op zich neemt, ter waarborging van de door hem aangegane verbintenissen"* (onderlijning door het hof. Parl.St. VI.Parl., 2010-2011, nr.854/1, p.23).

Uit deze bewoordingen blijkt dat het de wil van de decreetgever is dat de wettelijke hypotheek op de goederen van de nieuwe houder van het zakelijk recht ontstaat van zodra deze de verbintenis aangaat om de herstelmaatregel uit te voeren (zie artikel 20quater) en niet pas wanneer effectief tot ambtshalve uitvoering is overgegaan.

Logischerwijze volgt hieruit dat het ook de wil van de decreetgever is geweest dat de wettelijke hypotheek op de goederen van de overtreder zelf ontstaat en kan worden ingeschreven vanaf het ogenblik dat voor de overtreder de verbintenis tot het uitvoeren van de herstelmaatregelen (en

tot het betalen van de kosten van de ambtshalve uitvoering indien er niet spontaan wordt uitgevoerd) ontstaat, dit is van zodra er een uitvoerbare rechterlijke titel tot herstel bestaat.

Het hof is van oordeel dat deze lezing, die strookt met de bedoeling van de decreetgever, niet strijdig is met de tekst van artikel 20ter, 6° lid van de Vlaamse Wooncode en bijgevolg verstaanbaar is met het principe dat wettelijke hypotheek, als afwijkingen van het beginsel van de gelijkheid onder de schuldeisers, strikt moeten worden geïnterpreteerd. Artikel 20ter, 6° lid zegt immers niets meer dan dat de kosten van de ambtshalve uitvoering worden gewaarborgd door een wettelijke hypotheek. Deze bepaling kan perfect aldus worden gelezen dat de wettelijke hypotheek reeds ontstaat en kan worden ingeschreven van zodra er een rechterlijke titel tot herstel is. Aan deze lezing dient, gezien de wil van de decreetgever, de voorkeur te worden gegeven.

Deze lezing strookt ook met de rechtsleer die zich over deze problematiek heeft gebogen (T. Vandromme, "Een grotere slagkracht voor de Wooninspectie dankzij wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het kamerdecreet", RW 2007-2008, 640, nr. 35).

Besluit: in tegenstelling tot de eerste rechter is het hof van oordeel dat de wooninspecteur op 08.06.2010 kon overgaan tot de inschrijving van de wettelijke hypotheek en dat hij daarvoor niet hoefde te wachten totdat de werken effectief ambtshalve waren uitgevoerd.

3. herneemt voor het hof ook zijn argument dat het buiten iedere verhouding is om voor een schuldvordering begroot op 75.000,00 euro een wettelijke hypotheek te nemen op negen onroerende goederen.

l brengt geen elementen aan (waarde van de gehypothekeerde goederen; mate waarin deze reeds door hypotheek ingeschreven vóór de wettelijke hypotheek, zijn belast) die toelaten te besluiten dat de beslissing van de wooninspecteur om op negen goederen een wettelijke hypotheek te nemen, disproportioneel zou zijn. Bovendien werd de hypotheek op één van de goederen (namelijk het pand gelegen te , waaromtrent door een concreet verzoek tot doorhaling aan de wooninspecteur werd gericht, al doorgehaald. Dit toont aan dat de wooninspecteur terzake niet onredelijk handelt.

4. Uit wat voorafgaat volgt dat het hoger beroep gegrond is en dat de oorspronkelijke vordering van als ongegrond moet worden afgewezen.

dient als in het ongelijk gestelde partij te worden verwezen in de gedingkosten van beide aanleggen. Zijn incidenteel beroep in verband met de tenlastelegging van de kosten is ongegrond.

OP DIE GRONDEN,

HET HOF,

recht doende op tegenspraak,

gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Verklaart het hoger beroep toelaatbaar en gegrond.

Doet het bestreden vonnis teniet en opnieuw wijzend:

Wijst de vordering van _____ tot doorhaling van de hypotheken af als ongegrond.

Veroordeelt _____ tot de gedingkosten van beide aanleggen, die aan zijn zijde niet moeten worden begroot nu ze ten zijne laste blijven, en die aan de zijde van de wooninspecteur worden begroot als volgt:

- rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.320,00 euro;
- rolrecht hoger beroep: 186,00 euro;
- rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.320,00 euro.

Aldus gewezen door de **EERSTE KAMER** van het hof van beroep te Gent, zetelende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:

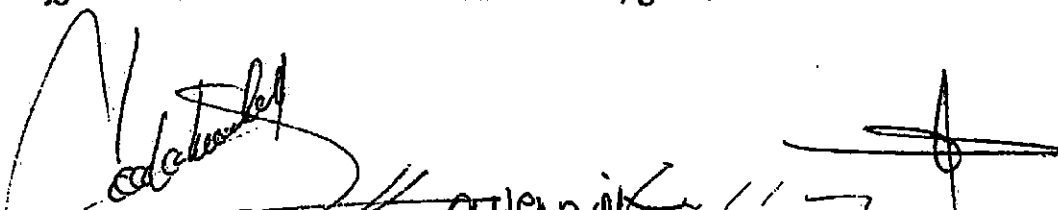
D. FLOREN, kamervoorzitter,

B. WYLLEMAN, raadsheer,

L. TAVERNIER, raadsheer,

en uitgesproken door de voorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **TWEEËNTWINTIG MAART TWEEHUIZEND EN TWAALF,**

bijgestaan door D. VAN DEN DRIESSCHE, griffier.


D. Van den Driessche L. Tavernier B. Wylleman D. Floren

rep.nr. 2012/AM3

25 MARCH 2012

Aangeboden op
Niet te registreren:

1170 
A. J. WILLEMS
Ed. inspecteur a.i.