



Repertoriumnummer 2024/ 8578
Datum van uitspraak 23 december 2024
Rolnummer

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

kamer B1 M
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

1. _____, arbeider, geboren _____ rijksregister-
nummer _____ en wonende te _____
2. _____ zonder beroep, geboren _____
rijksregisternummer _____ en wonende te _____
_____;

verzoekers op artikel 1385*quinquies* Ger. W. tegen het arrest van kamer B3 van het hof van beroep Antwerpen van 6 maart 2019, gekend onder rolnummer _____ oorspronkelijk geïntimeerden,

de eerste verzoeker verschenen in persoon en bijgestaan door mr. _____ advocaat te _____ die tevens verschenen is voor de tweede verzoeker;

tegen

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22 en ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0316.380.841;

verweerder op artikel 1385*quinquies* Ger. W., oorspronkelijk appellant,

vertegenwoordigd door mr. _____ advocaat te _____

in aanwezigheid van

1. _____, gepensioneerde, geboren _____
rijksregisternummer _____ en wonende te _____
2. _____ technisch ingenieur, geboren _____
rijksregisternummer _____ en wonende te _____

aangezegde partijen,

beiden verschenen noch in persoon, noch vertegenwoordigd door een advocaat;

Gezien de dagvaarding bij toepassing van artikel 1385*quinquies* Ger. W. d.d. 17 januari 2024.

1. Aangaande de feiten en procedurele voorgaanden

1.

Bij dagvaarding van 2 maart 2017 ging de Wooninspecteur, handelende in naam van het Vlaamse Gewest (hierna de Wooninspecteur) over tot dagvaarding van
om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling Mechelen.

De Wooninspecteur zetten uiteen dat eigenaar waren van een pand, gelegen te met ingang aan zijnde een gesloten bebouwing met twee bouwlagen en dat er zich in het pand twee woningen bevonden, waarbij de eerste woning 33 en de tweede woning 52 strafpunten telden. Woning werd bovendien verhuurd zonder te voldoen aan de minimum-woonkwaliteitsnormen zodat er sprake was van een inbreuk op artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode.

Op 5 oktober 2011 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt en bij besluit van 28 september 2011 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De Wooninspecteur was van oordeel dat het pand behept was met een stedenbouwkundige inbreuk, aangezien het was opgedeeld in verschillende woongelegenheden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

2.

Zijn in de dagvaarding opgenomen herstellvordering strekte ertoe dat zou worden vastgesteld dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, dat zou bevolen worden dat aan het pand een andere bestemming zouden geven dan wel het pand zouden slopen en dat de werken dienden te worden uitgevoerd binnen de zes maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging.

Ten slotte verzocht de Wooninspecteur de eerste rechter, voor het geval in gebreke zouden blijven de werken uit te voeren, hem te machtigen ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien en de kosten op hen te verhalen.

3.

In het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen, van 18 december 2017 werd de vordering van de Wooninspecteur als ongegrond afgewezen en hij werd verwezen in de gedingkosten.

De eerste rechter stelde vast dat de in artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode opgenomen herstellvordering enkel kon worden opgelegd aan de overtreder, zijnde de verhuurder, de onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelde in de zin van artikel 20, § 1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode. dat mede-eigenaars waren van het pand doch dat het was die het gebouw in kwestie effectief beheerde en aan wie de huur betaald werd.

De eerste rechter was van oordeel dat bijgevolg in hoofde van geen inbreuk op artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode kon worden weerhouden zodat de lastens hen ingestelde herstellvordering ongegrond diende te worden verklaard

4.

Het tegen het bestreden vonnis van 18 december 2017 door de Wooninspecteur ingestelde beroep werd bij arrest van dit hof, kamer B3, van 6 maart 2019 gegrond verklaard en het bestreden vonnis werd hervormd.

Het hof verklaarde de vordering van de Wooninspecteur gegrond en veroordeelde de beide tot uitvoering van de werken waardoor het kwestieuze pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

Het hof beval dat, nu het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, aan het kwestieuze pand een andere bestemming moesten geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), hetzij de woning moesten slopen

Het hof zegde verder voor recht dat de werken dienden te worden uitgevoerd binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van het arrest onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van die herstelltermijn.

Het hof machtigde ten slotte, voor het geval n gebreke bleven de bevolen werken uit te voeren, de Wooninspecteur amhtshalve te voorzien in de uitvoering ervan en de kosten te verhalen op

5

Bij een op 17 januari 2024 op verzoek van en (hierna lastens de Wooninspecteur bij toepassing van artikel 1385quinquies Ger. vv. uitgestuurde dagvaarding verzoeken zij het hof

- in hoofddorde het toekennen van de dwangsommen conform het dispositief van het arrest van 6 maart 2019 ongedaan te maken nu het pand steeds vergund geacht geweest is als twee wooneenheden en alleszins omdat alles in orde hebben gebracht sedert 1 juni 2023, minstens omdat zij geconfronteerd werden met overmacht;

- in ondergeschikte orde: de bij arrest van 6 maart 2019 uitgesproken dwangsom retro-actief op te heffen tot en met minstens 8 juli 2021;
- hoogst ondergeschikt: de dwangsom te verminderen tot 25.00 EUR per dag vertraging.

Kort samengevat zetten [redacted] uiteen dat het arrest van 6 maart 2019 aan [redacted] betekend werd op 19 augustus 2019 en dat zijzelf eigenaar van het kwestieuze pand werden middels notariële akte van 7 juli 2020.

verwijzen naar een e-mail, die de Wooninspecteur op 17 april 2020 aan overmaakte en waarin melding wordt gemaakt van een alternatieve mogelijkheid om te voldoen aan de herstelmaatregel, namelijk door zelf een legale stedenbouwkundige toestand te creëren waarbij ook de woningkwaliteitsnormen gerespecteerd worden en waarbij het volgende gemeld werd:

“Ofwel keert u dus terug naar een eerdere vergunde toestand en brengt u de woningkwaliteitsvereisten in orde ofwel vraagt u een vergunning aan (...) en voert u deze vergunning uit, inclusief respect voor de woningkwaliteitsnormen. Het resultaat moet in elk geval een legale toestand zijn, welke weg u ook kiest.”

rouden voor:

- dat bij beslissing d.d. 22 juni 2020 de opheldering van het gebouw in twee woongelegenheden in twee etages vergund geacht opgenomen heeft in het vergunningsregister, waaruit volgt dat de woningen geacht worden *ab initio* vergund te zijn geweest;
- dat de woningen konden gerenoveerd worden gelet op het vergunde karakter van de beide woningen;
- dat zij op 8 november 2021 een conformiteitsattest bekwamen voor het pand aan de
- dat zij, wat betreft het pand aan de Oude Kerk 10, uiteindelijk op 3 oktober 2022 een vergunning toegekend kregen;
- dat zij zich eveneens beroepen op overmacht, nu zij niet de financiële middelen hadden om een beroep te doen op een professionele aannemer, gehinderd werden door de beperkingen naar aanleiding van de coronapandemie en de werken vertraging opliepen doordat de burens de werken hebben laten stilleggen;
- dat tijdens een op 2 juni 2023 uitgevoerde wooninspectie werd vastgesteld dat de werken in overeenstemming met het arrest van 6 maart 2019 werden uitgevoerd.

Als gevolg hiervan zijn de bij arrest van 6 maart 2019 opgelegde dwangsommen blijven lopen tot minstens 1 juni 2023.

zetten uiteen dat bij de verkoop van de woning een afzonderlijke notariële akte werd opgemaakt op grond van artikel 6.3 6, § 2, lid 2 VCRO waarbij bepaald werd dat vanaf twaalf maanden na 7 juli 2020, zijnde dus vanaf 8 juli 2021 de dwangsommen op konden verhalen, indien de herstelmaatregel niet zou zijn uitgevoerd.

Volgens vorderen de terugbetaling van een bedrag van 86.625,00 EUR voor de periode van 1 juli 2021 tot 1 juni 2023, meer de invorderingskosten

zijn van mening dat de bovengeschetste omstandigheden in hun hoofde een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385^{quinquies} Ger. W. uitmaken om aan de hoofdveroordeling te voldoen, zodat de dwangsommen niet verschuldigd zijn.

6

De Wooninspecteur verzoekt het hof de door ingestelde vordering onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren en hen te veroordelen tot de gedingkosten.

In essentie zet de Wooninspecteur uiteen dat.

- in hoofdde de vordering onontvankelijk dient te worden verklaard, nu de vordering dient uit te gaan van "de veroordeelde" van de dwangsommen, zijnde
- ondergeschikt, indien te aanzien zijn als veroordeelden, hun vordering ongegrond dient te worden verklaard nu er geen onmogelijkheid tot het uitvoeren van de herstelmaatregel bestond, nu de hoofdveroordeling werd uitgevoerd vóór het instellen van de vordering.

De Wooninspecteur wijst er verder op dat *in casu* een herstelmaatregel inzake woonkwaliteit werd opgelegd, hetgeen niet mag verward worden met het aspect van de ruimtelijke ordening zodat de werken dienden te worden uitgevoerd opdat het pand zou voldoen aan de minimumwoonkwaliteitsvereisten, dat geen rekening kan worden gehouden met externe elementen die geleid hebben tot het louter bemoeilijken van de uitvoering van de werken en dat de stedenbouwkundige regularisatie een eerste stap is doch dat het pand hoe dan ook dient te voldoen aan voormelde minimumvereisten, waarvan de uitvoering slechts werd vastgesteld op 2 juni 2023

7.

In conclusies vullen aan dat de dwangsom buitenproportioneel is en aan de doelstelling van de wet voorbijgaat zodat er in hoofde van de Wooninspecteur sprake is van rechtsmisbruik, waarbij vermeld wordt dat de totaal geïnde dwangsom een bedrag van

149.750,00 EUR uitmaakt.

2. De beoordeling

8.

Artikel 1385*quinquies* Ger. W. luidt als volgt:

“De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Voor zover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, kan de rechter haar niet opheffen of verminderen.

De partij op wier verzoek reeds een dwangsom werd opgelegd, kan aan de rechter vragen om een bijkomende dwangsom op te leggen of om de opgelegde dwangsom te verhogen wanneer de veroordeelde aanhoudend in gebreke blijft uitvoering te geven aan de hoofdveroordeling.”

Uit de bewoordingen van dit artikel volgt dat enkel op vordering van “de veroordeelde” de bevoegde rechter, *in casu* dit hof, de dwangsom kan opheffen, de looptijd ervan kan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom kan verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Blijkens het op 6 maart 2019 uitgesproken arrest zijn te aanzien
als “de veroordeelde” in de zin van artikel 1385*quinquies* Ger. W

De door op grond van artikel 1385*quinquies* Ger. W. ingestelde vordering dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

Het hof verklaart de door ingestelde vorderingen aldus onontvankelijk en
veroordeelt hen als de in het ongelijk gestelde partij tot betaling van de gedingkosten.

3. De beslissing

Het hof doet uitspraak op tegenspraak ten aanzien van en de
Wooninspecteur en in afwezigheid van de aangezegde partijen

De rechtspleging verliep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof:

Verklaart de door _____ middels de op 17 januari 2024 lastens de Wooninspecteur betekende dagvaarding ingestelde vorderingen onontvankelijk.

Veroordeelt _____ tot betaling van de gedingkosten, aan de zijde van de Wooninspecteur begroot en door het hof vereffend op een rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 EUR.

Veroordeelt _____ tot betaling van het rolrecht van 400,00 EUR aan de Belgische Staat, FOD Financien, na uitnodiging hiertoe.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van **DRIEËNTWINTIG DECEMBER TWEE-DUIZEND VIERENTWINTIG** door:

kamervoorzitter
raadsheer
raadsheer
griffier