



Repertoriumnummer 2024 / 3170
Datum van uitspraak 29 april 2024
Rolnummer

Mededeelbaar aan de ontvanger

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

kamer B3M
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

1. VOORGAANDEN

1.

Bij exploit van 6 oktober 2022 hebben

dagvaarding uitgebracht lastens de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest teneinde de dwangsommen opgelegd in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen afdeling Mechelen van 19 oktober 2020 in de zaak met rolnummer ip te heffen, minstens te verminderen en uiterst ondergeschikt op te schorten. Zij vorderden ook de betaling van de gerechtskosten.

2.

Het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen afdeling Mechelen van 30 mei 2023 heeft de vordering gegrond verklaard als volgt: de rechtbank zegde voor recht dat in de onmogelijkheid verkeerden om de hoofdveroordeling na te komen met ingang van 2 maart 2021, datum vanaf wanneer de dwangsommen worden opgeheven. De wooninspecteur is verwezen in de kosten van het geding.

De rechtbank overwoog daartoe dat de onmogelijkheid van artikel 1385^{quinquies} van het Gerechtelijk Wetboek geen absolute maar een relatieve onmogelijkheid is, volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is. Onmogelijkheid is ruimer dan overmacht. De onmogelijkheid wordt weerhouden op basis van de gedwongen openbare verkoop van het goed, die de eisers niet zelf hebben gecreeerd, de omgevingsvergunning bekomen door de nieuwe eigenaars en de financiële onmogelijkheid om de dwangsommen te betalen.

3.

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest heeft tegen dit vonnis hoger beroep aangetekend met een verzoekschrift neergelegd ter griffie op 30 juni 2023. Hij volhardt in zijn verzet tegen de oorspronkelijke vordering als ongegrond.

concluderen tot de ongegrondheid van het hoger beroep.

2. BEOORDELING

4.

zijn gehuwd en hadden de verweven
onroerende goederen te in eigendom.

Het onroerend goed is sedert 2015 ingeschreven in de inventaris van verwaarloosde en verkrotte woningen en gebouwen van het Vlaams Gewest en in de inventaris van ongeschikte of onbewoonbare gebouwen van Ingevolge die laatste inschrijving heeft sedert 2017 een oplopende schuldvordering uit onbetaalde belastingen die bij de rangregeling na openbare verkoop is bepaald op 220.338,65 euro. Omtrent huurinkomsten die zouden hebben geïnd, legt geen enkel partij stukken voor

Bij vonnis van 19 oktober 2020 is de herstellvordering van de wooninspecteur gegrond verklaard en zijn veroordeeld om over te gaan tot herstel van alle gebreken opdat het pand zou voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen, binnen een termijn van veertien maanden, waaraan een dwangsom van 75 euro per dag is gekoppeld, met een maximum van 50 000 euro. Ingevolge de betekening op 22 december 2020 is dat vonnis in kracht van gewijsde getreden op 23 januari 2021.

Bij openbare verkoop van 2 maart 2021 is het pand verkocht voor 140 000 euro. De herstelmaatregel met dwangsommen was opgenomen in de verkoopsvoorwaarden. Het bedrag van de koopprijs is toegefallen aan de hypothecaire schuldeisers enerzijds wiens schuldvordering (van 94.428,06 euro) volledig is afgelost en anderzijds ten belope van een deel van 28.949,69 euro, zo blijkt uit de processen-verbaal van rangregeling van 29 november 2021 en 17 januari 2022.

De dwangsommen verbonden aan het bevel tot herstel werden verbeurd vanaf 23 februari 2022. De nieuwe eigenaars vroegen een omgevingsvergunning voor verbouwing aan op 23 november 2021 en verkregen een vergunning onder voorwaarden op 30 mei 2022.

Op 8 juli 2022 heeft de wooninspecteur uitvoerend beslag gelegd voor 10 500 euro verbeurde dwangsommen. De twee voertuigen van zijn opgehaald. Tegen is op 1 juni 2022 namens een dwangbevel

betekend voor 220 375,45 euro wegens belastingen uit hoofde van het gebrek aan de onroerende goederen en de opname in de inventaris.

Inmiddels is gebleken dat de onroerende goederen zijn gesloopt zoals vastgesteld door de wooninspecteur bij proces-verbaal van 4 december 2023, die daarin besloot dat de herstellvordering is uitgevoerd

5.1.

Artikel 1385quinquies, eerste en tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt. *“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 onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen is geen absolute onmogelijkheid, maar een relatieve en evenmin gelijk te stellen aan overmacht. De onmogelijkheid moet niet onvoorzienbaar zijn, noch onontkoombaar. Nagegaan wordt of redelijkerwijze voldoende inspanningen hebben geleverd om aan de hoofdveroordeling te voldoen en of het al dan niet redelijk zou zijn van hen meer inspanningen te verwachten. Daarbij kunnen in beginsel slechts feitelijkheden van na de hoofdveroordeling (die dateert van 19 oktober 2020) in aanmerking genomen worden, zoals de wooninspecteur zelf vooropstelt.

Het criterium voor deze beoordeling is dat van de redelijk zorgvuldige persoon geplaatst in dezelfde omstandigheden (*“bonus pater familias”*) Als een fout van aan de grondslag zou liggen van de onmogelijkheid om de hoofdveroordeling tot herstel uit te voeren, kan het hof de dwangsommen niet opheffen, opschorten of verminderen.

5.2.

Uit de chronologie en de stukken van de partijen blijkt dat op 7 december 2020 een bevel tot staking heeft uitgevaardigd en op het onroerend goed aangebracht (stuk 2 geïntimeerden, p. 12). De stad deelde mee dat zolang geen vergunning voorligt er geen werken konden worden uitgevoerd, ook geen niet-vergunningsplichtige werken. Dit stakingsbevel impliceert noodzakelijkerwijze dat op dat moment bezig waren met de uitvoering van herstelwerken teneinde aan de

hoofdveroordeling te voldoen, er is niet betwist dat [redacted] schrijnwerker is. Zeker is aldus dat zij inspanningen leverden om aan de veroordeling van 19 oktober 2020 te voldoen.

De stillegging van de werken maakt een onmogelijkheid uit om aan de hoofdveroordeling tot herstel te voldoen. Op dat ogenblik waren nog geen dwangsommen verbeurd

Deze onmogelijkheid op datum van 7 december 2020 wordt bevestigd door de volgende pertinente feitelijke elementen die uit de stukken blijken:

- Op 14 januari 2021 (iets meer dan een maand na het stakingsbevel) zijn [redacted] geconfronteerd met de voorgenomen gedwongen verkoop van het onroerend goed in kwestie ingevolge uitvoerend beslag op initiatief van [redacted] ten opzichte van wie zij een onbetaalde schuld van 7.819,39 euro hadden sedert 27 december 2016. Vervolgens gebeurde de toewijzing op 2 maart 2021, voor een bedrag van 140 000 euro dat integraal heeft gediend tot delging van bevoorrechte schulden. De gedwongen verkoop van het onroerend goed waarop de veroordeling tot herstel rustte, kan niet als een eigen keuze van [redacted] worden beschouwd. Daarvan ligt geen bewijs voor.
- Op 30 mei 2022 is ingevolge een aanvraag van 23 november 2021 een voorwaardelijke omgevingsvergunning voor verbouwwerken verleend aan de nieuwe eigenaars. Klaarblijkelijk, gelet op de sloop vastgesteld meer dan tweeënehalf jaar later, is die vergunning niet uitgevoerd.
- Op 8 juli 2022 is ten verzoeken van de wooninspecteur uitvoerend beslag gelegd op twee voertuigen van [redacted]. Het is niet betwist dat deze voertuigen hem voorheen toelieten zijn zelfstandig beroep als schrijnwerker uit te voeren, hetgeen vanaf dan bijgevolg onmogelijk was.
- In tegenstelling tot wat de wooninspecteur voorhoudt, brengen [redacted] wel degelijk voldoende bewijzen voor van de benarde financiële situatie waarin zij sedert meerdere jaren verkeren en verkeerden, ook na het rechterlijk bevel tot herstel van 19 oktober 2020: hypothecaire schuld sedert 2012 van 94.000 euro aan [redacted] voldaan met de opbrengst van de gedwongen verkoop (stukken 2 en 4); jaar na jaar oplopende belastingschuld aan [redacted] sedert 2017 (stuk 10) voor een klein gedeelte (28.949,69 euro op 220.338,65 euro) voldaan met de opbrengst van de gedwongen verkoop; verschillende belastingschulden aan [redacted] en aan [redacted] ten belope van 34.000 euro sedert december 2020, schuld van 7.819,39 euro aan [redacted]. Uit het proces-verbaal van rangregeling van 29 november

2021 blijkt een totale schuld van 355.263,91 euro (stuk 4). Waar een gedeelte van de voormelde schuldenlast dateert van voor de hoofdveroordeling van 19 oktober 2020, zijn de beslagen, verkopen en rangregeling van latere datum. Uit geen enkel gegeven of stuk blijkt dat die schuldenlast aan de eigen fout van
zou te wijten zijn, zoals de wooninspecteur op een onbewezen wijze voorhoudt. Integendeel blijkt uit hun stukken 6 en 12 dat zij (weliswaar geringe) afbetalingen hebben gedaan

Alle voorgaande feitelijke elementen samen genomen leiden tot de vaststelling dat de onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen, die een aanvang nam op 7 december 2020, voor zover op dat ogenblik slechts tijdelijk, definitief is geworden door de navolgende hiervoor aangehaalde elementen samen, waaronder ook de slechte financiële toestand van de geïntimeerden, waaraan zij geen bewezen schuld hebben. Er valt op basis van de stukken niet in te zien welke andere redelijke inspanningen in die gegeven omstandigheden nog van hen hadden kunnen worden verwacht. De wooninspecteur beantwoordt die vraag niet.

De wooninspecteur meent uit de (feitelijkheid van de) sloping, zoals vastgesteld bij proces-verbaal van 4 december 2023, te kunnen afleiden dat er geen onmogelijkheid zou hebben bestaan voor
om te voldoen aan de hoofdveroordeling. Het komt het hof voor dat deze redenering enerzijds het stakingsbevel van 7 december 2020 miskent en anderzijds het gegeven dat geen stuk voorligt dat als een vergunning tot sloop kan worden beschouwd.

6.

Waar het hof de opheffing van de dwangsommen, gedeeltelijk op andere gronden en vanaf een eerdere datum, namelijk 7 december 2020, bevestigt, is er geen aanleiding om de in subsidiaire orde gestelde vorderingen te ontmoeten

7.

Het hoger beroep van de wooninspecteur is ongegrond. De eraan verbonden gerechtskosten vallen te zijnen laste.

3. BESLISSING

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

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

Het hof verklaart het hoger beroep van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ongegrond;

Het hof veroordeelt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest tot de betaling van de gerechtskosten verbonden aan deze aanleg, gevallen aan de zijde van
en begroot op de rechtsplegingsvergoeding van 1 800 euro,

Verstaat dat de volgende kosten van het hoger beroep eveneens ten laste vallen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest

o het rolrecht hoger beroep: 400 euro

Gelast de griffier om de bevoegde ontvanger van de administratie van de federale overheidsdienst Financiën belast met de inning en de invordering van de niet-fiscale schuldvorderingen, van het verschuldigd zijn van dit rolrecht ter kennis te stellen conform artikel 3 van het KB van 28 januari 2019 betreffende de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffies van de hoven en rechtbanken.

Op het ogenblik van de uitspraak van huidig arrest, waarover Plaatsvervangend magistraat mede beraadslaagd heeft, en die thans in de onmogelijkheid verkeert om dit arrest mede te ondertekenen, handelend volgens art. 785 van het Ger. W., tekenen de Raadsheren die mede hebben beraadslaagd, en de griffier, en aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het hof van beroep te Antwerpen van **29 april 2024** door.

Raadsheer

Raadsheer

Griffier