



Vonnisnummer / Griffienummer 904 / 2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 3 maart 2025
Naam van de rechtstreeks gedaagde
Systeemnummer parket 24CO2303 + 24CO21052 Rolnummer Notitienummer parket DE66.99.200042/2024 DE66.99.200238/2024

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Dendermonde, sectie
correctionele rechtbank
Kamer D13M

**Vonnis samenvoeging na
rechtstreekse dagvaardingen**

Aangeboden op
Niet te registreren

ZAAK I met rolnr.

In de zaak van:

VERZOEKERS / RECHTSTREEKS DAGENDE PARTIJEN

met maatschappelijke zetel gevestigd te KBO

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

met maatschappelijke zetel gevestigd te KBO

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

RECHTSTREEKS GEDAAGDE

vertegenwoordigd door , KBO-nr.
in de persoon van

met kabinet gevestigd te
verantwoordelijk voor
te

met diensten gevestigd

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

ZAAK II met rolnr.

In de zaak van:

VERZOEKERS / RECHTSTREEKS DAGENDE PARTIJEN

met maatschappelijke zetel gevestigd te

KBO

vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

met maatschappelijke zetel gevestigd te

KBO

vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

tegen:

RECHTSTREEKS GEDAAGDEN

vertegenwoordigd door , KBO-nr.
in de persoon van

met kabinet gevestigd te

verantwoordelijk voor de
te

, met diensten gevestigd

vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

bij de Rechtbank van Eerste Aanleg

vertegenwoordigd door , *substituut Procureur des Konings*

* * *

1. PROCEDURE

1.

De zaak met referte I werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt middels dagvaarding betekend aan het
, handelend in naam van de op 29 december 2023.

De zaak met referte II werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt middels dagvaarding betekend aan
, handelend in naam van ; en aar op
29 maart 2024 respectievelijk 2 april 2024.

2.

De in de dagvaarding in de zaak I vervatte vordering is ontvankelijk nu de rechtstreeks dagende partijen bij vonnis van deze rechtbank van 27 september 2021 veroordeeld werden tot herstel op straffe van verbeurte van een dwangsom, waarbij dit herstel louter werd gevorderd door ; die in zijn hoedanigheid van eiser tot herstel hiertoe als formele procespartij is tussengekomen in de procedure voor de correctionele rechtbank en als enige het herstel en daarbij een dwangsom heeft gevorderd (vgl. Cass. 10 september 2024, AR www.juportal.be).

In het belang van de goede rechtsbedeling voegt de rechtbank de zaken met refertes I en II samen teneinde in één vonnis te worden beslecht.

3.

De rechtbank behandelde beide zaken op de openbare terechtzitting van 3 februari 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

2. SITUERING

1.

(rechtsopvolgster van de) was eigenaar van een onroerend goed (handelshuis met afhangende gebouwen) op en met grond, staande en gelegen te
, kadastraal gekend volgens titel en volgens
recenter uittreksel uit de kadastrale legger, met een
oppervlakte volgens titel van 72ca.

was eigenaar van een handelshuis met afhangende gebouwen op en met grond, staande en gelegen te
, kadastraal gekend onder
en volgens recenter uittreksel uit het Kadaster, gekend als
met een oppervlakte van 30 ca blijkt de kadastrale legger.

was bestuurder van beide vennootschappen.

2.

De rechtstreeks dagende partijen werden op 27 september 2021 strafrechtelijk veroordeeld door deze kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode in de periode van 1 februari 2011 tot 17 april 2018 met betrekking tot een pand gelegen te eigendom van

bij akte verleden op 24 september 2018. In zijn herstellvordering wees de Wooninspecteur erop dat er geen vergunning werd toegekend om het pand op te splitsen in zeven woonentiteiten. De Wooninspecteur vorderde bijgevolg de herbestemming of de sloop. Op vordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest werd volgende herstelmaatregel opgelegd:

"De rechtbank beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagden [huidig rechtstreeks dagende partijen] hoofdelijk om het pand gelegen te:

te herbestemmen tot een wettige bestemming overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen, tenzij deze verboden is".

Aan de herstelmaatregel werd een termijn van uitvoering gekoppeld van twintig maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis. Tevens werd een dwangsom van 50 euro per veroordeelde per dag vertraging opgelegd.

3.

Tegen voormeld vonnis van 27 september 2021 werd geen hoger beroep ingesteld, zodat het kracht van gewijsde verkreeg. Partijen zijn het erover eens dat de rechtstreeks dagende partijen tot 29 juni 2023 de tijd hadden om de herstelmaatregel uit te voeren. De Wooninspecteur betekende het vonnis op 15 juni 2022.

4.

De Wooninspecteur vorderde, vanaf 31 augustus 2023, dwangsommen in betreffende een periode vanaf 30 juni 2023.

De rechtstreeks dagende partijen verzoeken – samengevat – de dwangsommen op te heffen, de looptijd van de dwangsommen op te schorten voor een periode van minstens 4 jaar, meer bepaald vanaf 29 juni 2023 tot en met 29 juni 2027, dan wel de dwangsommen te verminderen naar 1 euro per dag krachtens artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek, omwille van een tijdelijke onmogelijkheid om de herstelmaatregel uit te voeren.

3. BEOORDELING VAN HET VERZOEK

3.1. Algemeen kader

1.

De veroordeling tot dwangsommen in het vonnis van 27 september 2021 betreft een bijkomende veroordeling om de veroordeelden – huidig rechtstreeks dagende partijen – ertoe te bewegen de hoofdveroordeling uit te voeren. Huidige procedure betreft geen herbeoordeling van de concrete elementen zoals die bij het beoordelen van de herstellvordering aan de rechtbank bekend waren. De rechtsreeks dagende partijen hadden de mogelijkheid om de concrete elementen bij de rechter ten gronde op te werpen, opdat de rechter de hersteltermijn op deze elementen kon afstemmen.

Bij de beoordeling of de dwangsom opgeheven, opgeschort of verminderd dient te worden, wordt enkel rekening gehouden met de houding van de veroordeelden en de omstandigheden vanaf het veroordelend vonnis, binnen de termijn die door het vonnis werd voorzien voor de uitvoering van de hoofdveroordeling. Als uitgangspunt gelden bijgevolg de inspanningen en de zorgvuldigheid waarmee de veroordeelden sedert de uitspraak het herstel hebben uitgevoerd.

De onmogelijkheid bedoeld in artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek betreft geen absolute onmogelijkheid, maar een relatieve onmogelijkheid in de zin van een prestatie die redelijkerwijze niet kan worden uitgevoerd. Een dwangsom verliest haar zin als geldelijke prikkel om de nakoming van een veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, wanneer het onredelijk zou zijn om meer inspanning en zorgvuldigheid van de veroordeelde te verwachten dan hij heeft geleverd.

2.

Een eigendomsoverdracht houdt geen onmogelijkheid in om de veroordeling na te komen. De herstelmaatregel werkt immers *in rem* en is tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaars, die zich bijgevolg niet kunnen verzetten tegen de uitvoering van het herstel door de veroordeelde.

Wie veroordeeld wordt tot herstel, is verantwoordelijk voor de uitvoering van de herstelmaatregel. Het is hem uiteraard toegestaan een derde te gelasten met de uitvoering van de herstelmaatregel en hij kan hierover een afspraak maken met een derde (in het bijzonder een aannemer) of de nieuwe eigenaar. Deze afspraak geldt tussen de betreffende partijen, maar heeft in beginsel geen impact op de gelding van de herstelmaatregel, de uitvoeringstermijn of de dwangsommen.

3.2. Toetsing m.b.t. het pand voorwerp van de herstellvordering

3.

De Wooninspecteur verwijst naar het gegeven dat de verkoop van het pand op 24 september 2018 – verkoop die aan de rechter ten gronde bekend was – geen beletsel was voor de rechtstreeks dagende partijen om de herstelmaatregel uit te voeren. De Wooninspecteur argumenteert dat de rechtstreeks dagende partijen zelf de vertraging van het herstel hebben veroorzaakt, door onzorgvuldig te beslissen om het pand te verkopen, hoewel zij wisten dat op het pand een herstelmaatregel rustte. Het feit dat de uitvoering moeilijker is geworden, impliceert bovendien nog geen onmogelijkheid tot uitvoering van de herstelwerkzaamheden. De Wooninspecteur benadrukt dat een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek restrictief ingevuld dient te worden, omdat het herzien van een reeds genomen beslissing zou indruisen tegen de rechtszekerheid.

4.

De volgende elementen leiden ertoe dat er geen onmogelijkheid is die leidt tot een toepassing van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek:

- Het gegeven dat het pand reeds verkocht werd, was bekend aan de rechter ten gronde die een (ruime) hersteltermijn van 20 maanden voorzag. Zelfs indien de nieuwe eigenaar de verbintenis aanging of had moeten aangaan om het herstel mee uit te voeren, ontslaat dit de rechtstreeks dagende partijen niet van de verplichting om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren (*supra*). Ook het gegeven dat er geen bewoning (meer) is, wijzigt niets aan de herstelverplichting.
- De rechtstreeks dagende partijen blijven in gebreke om aan te tonen dat zij zelf de nodige concrete inspanningen leverden om het herstel uit te voeren. Zij kozen ervoor zelf de kosten niet te dragen voor het herstel, maar lieten het herstel over aan de nieuwe eigenaars. Hierbij namen zij het risico dat de nieuwe eigenaars zich niet (tijdig) zouden (kunnen) schikken naar de herstelmaatregel, die ook niet op hen persoonlijk rustte. Dat dit risico uiteindelijk werkelijkheid werd, is geen onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek, maar een gevolg van het risico dat de rechtstreeks dagende partijen namen.
- De rechtstreeks dagende partijen verwijzen naar de op 30 mei 2023 bekomen omgevingsvergunning voor de functiewijziging naar kantoor. Een juridische herbestemming (het bekomen van een omgevingsvergunning voor een functiewijziging zonder dat deze effectief in het pand wordt doorgevoerd) volstaat evenwel niet.
- De rechtstreeks dagende partijen beschikken over een uitvoerbare titel op grond waarvan zij de herstelmaatregel gedwongen kunnen uitvoeren en voor zover de nieuwe eigenaars hen geen toegang verleenden, konden zij dit door een gerechtsdeurwaarder aan te zoeken.

Zij verwijzen naar de problemen die werden ondervonden door onder meer het uitblijven van de bekendmaking van de definitieve ruimtelijke visie op wonen door de opname van het pand voorwerp van de herstellvordering op de lijst van Bouwkundig Erfgoed en de (daarmee gepaard gaande) weigeringsbeslissing m.b.t. de sloopaanvraag. De rechtstreeks dagende partijen hadden echter niet enkel de keuze om binnen het wettelijke kader te kiezen voor een herbestemming of een sloop. De decreetgever gaf in 2011 aan dat een (rechts)persoon die wordt veroordeeld tot herbestemming of sloop, er ook voor kan opteren de gebreken aan de woonentiteiten te herstellen, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en verkrijgt. Hoewel dat niet uitdrukkelijk wordt vermeld in de memorie van toelichting, geldt hetzelfde voor het geval de (rechts)persoon die wordt veroordeeld tot herbestemming of sloop, het pand terugbrengt naar de vergunde toestand en de gebreken aan de alsdan gecreëerde woonentiteit(en) herstelt. In beide gevallen zal de veroordeelde niet de herstelmaatregel waartoe hij is veroordeeld hebben uitgevoerd, maar wordt de veroordeling tot herstel doelloos. Een (rechts)persoon die wordt veroordeeld tot herstel, heeft dus steeds de volgende mogelijkheden: (i) hij kan de gebreken aan de woning herstellen op voorwaarde dat de woning stedenbouwkundig vergund is (desgevallend moet hij daarvoor eerst een regularisatievergunning bekomen of terugkeren naar de vergunde toestand); (ii) hij kan de woning herbestemmen door de woonfunctie ervan ongedaan te maken of (iii) hij kan de woning slopen. Wanneer duidelijk wordt dat een vergunning voor herbestemming of sloop niet zal worden verkregen, heeft de veroordeelde aldus steeds de optie om terug te keren naar de vergunde toestand.

- De rechtstreeks dagende partijen stellen dat het kostenplaatje om aan de herstellvordering te voldoen te hoog lag, maar zij leveren geen bewijs van deze financiële moeilijkheden. Zij tonen niet aan dat zij alle redelijke inspanningen ondernamen om hun financiële mogelijkheden uit te breiden of dat de opbrengst van de verkoop van het pand niet volstond om het herstel te financieren. Ze leveren evenmin het bewijs dat financiële moeilijkheden het onmogelijk maakten de herstelmaatregel uit te voeren. Door het pand te verkopen, zijn ze er bovendien zelf verantwoordelijk voor dat ze niet volledig vrij konden opteren om onmiddellijk de financieel minst belastende modaliteit van uitvoering na te streven.

De opgeworpen beletsels in de situatie van de rechtsreeks dagende partijen vormen geen gehele of tijdelijke onmogelijkheid om uitvoering te geven aan de hoofdveroordeling, de herstelmaatregel. Er is bijgevolg geen reden om de dwangsommen op te heffen, de looptijd van de dwangsommen op te schorten of de dwangsommen te verminderen.

5.

De rechtbank veroordeelt de rechtstreeks dagende partijen tot de kosten van het geding, waaronder de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding die begroot wordt op het basisbedrag van 1.883,72 euro.

4. TOEGEPASTE WETTEN

Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetboek van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 194;
Art. 793 - 801 Gerechtelijk Wetboek.

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van HET VLAAMS GEWEST.

De rechtbank:

- **VERKLAART** de dagvaarding in de zaak met referte I **ONTVANKELIJK**;
- **voegt** de zaken met refertes I en II **samen**;
- verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partijen ontvankelijk maar wijst de vordering af als **ONGEGROND**;
- legt de **kosten** van de huidige procedure, thans begroot op **110,00 euro** en de rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van **1.883,72 euro**, **ten laste van de rechtstreeks dagende partijen**.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **03 MAART 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

~~Met bijstand van griffier~~