



Repertoriumnummer 2026/ 4597
Datum van uitspraak 5 MEI 2026
Rolnummer

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen,
afdeling Brugge,
sectie burgerlijke rechtbank**

Vonnis

B.7, BESLAGKAMER (BURGERLIJK)

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak:

Voor wie optreedt meester ; advocaat te

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge dd. 16.12.2021, gewezen in de zaak gekend onder AR werd het bevel opgelegd om het

pand gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____ te herstellen door middel van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken teneinde te voldoen aan de wettelijke minimale kwaliteitsvereisten van Vlaams Codex Wonen 2021 en dit zonder overbewoning; Dit uit te voeren binnen de termijn van twee jaar, te rekenen vanaf datum van betekening van het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging voor een maximaal bedrag van 150.000,00 euro. Verder werden de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ gemachtigd om het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren zo _____ na het verstrijken van de termijn in gebreke blijft en om de kosten hiervan als van eventuele herhuisvesting te verhalen op _____.

Het vonnis werd op 23 februari 2022 aan _____ betekend en bij gebrek aan hoger beroep in kracht van gewijsde getreden op 23 maart 2022.

Het herstel werd volgens de Wooninspecteur niet uitgevoerd binnen de voorziene termijn van twee jaar.

Op 6 mei 2024 werd herhaald bevel betekend om alsnog het herstel uit te voeren en om de ondertussen verbeurde dwangsommen tot 30.04.2024 en kosten te betalen ad 12.146,44 euro.

Op 29 juli 2024 werd gemeengemaakt beslag betekend ten laste van _____ met bevel tot betaling van 25.242,49 euro houdende verbeurde dwangsommen tot 24.07.2024 en de kosten, rekening houdend met de verrichte deelbetalingen.

Het verder gezet beslag betrof het uitvoerend roerend beslag vanwege _____ dd. 18.08.2023. De aanplakking van verkoopdag gebeurde per proces-verbaal dd. 26 augustus 2024, verkoop voorzien op 04 september 2024.

Op 16 oktober 2024 werd herhaald bevel betekend tot betaling van 39.078,81 euro voor verbeurde dwangsommen tot 16.10.2024 en de kosten, ondertussen verrichte betalingen in mindering gebracht.

Op 9 april 2025 werd opnieuw herhaald bevel betekend tot betaling van 65.758,12 euro voor verbeurde dwangsommen tot 8 april 2025 en de kosten, ondertussen verrichte betalingen in mindering gebracht.

Op 30 juni 2025 werd bevel voorafgaand aan uitvoerend onroerend beslag betekend ten laste van _____ met verzoek tot betaling van 78.609,25 houdende verbeurde dwangsommen tot 28 juni 2025 en de kosten, ondertussen verrichte betalingen in mindering gebracht; dit bevel werd overgeschreven op 01.07.2025.

Op 30 juli 2025 werd vervolgens uitvoerend onroerend beslag gelegd op het voormelde pand te _____ en dit tot betaling van 84.180,30 euro houdende tot 30.07.2025 verbeurde dwangsommen en kosten, ondertussen verrichte betalingen in mindering gebracht; het uitvoerend onroerend beslag werd overgeschreven op datum van 1 augustus 2025.

Op 16 oktober 2025 legde de Wooninspecteur een verzoekschrift neer tot aanstelling van een notaris met oog op verkoop van het onroerend goed.

Bij beschikking dd. 7 oktober 2025, gekend onder AR _____ werd notaris _____ aange-steld voor het veilen van het onroerend goed en de bewerkingen van rangregeling.

Per dagvaarding dd. 27 november 2025 tekende _____ derdenverzet aan.

III. VOORWERP VAN DE VORDERINGEN - MIDDELEN

- vordert
- ° Rechtsdoende op hoofdeis
 - Het derdenverzet ontvankelijk te verklaren
 - Het verzet gegrond te verklaren en dienvolgens:
 - 1) De beschikking van 7 oktober 2025 gewezen door de B.7-kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen afdeling Brugge, gekend onder AR te vernietigen
 - 2) Het oorspronkelijk verzoek van de Wooninspecteur nietig te verklaren, minstens onontvankelijk, dan wel ongegrond
 - ° Rechtsdoende op kosten van geding:
 - De Wooninspecteur te veroordelen tot betaling van de reeds uitgesproken kosten bij voormelde beschikking, alsmede tot de kosten van huidige procedure, zijnde de kosten van dagvaarding ad 453,74 euro en de rechtsplegingsvergoeding ad 1.883,72 euro
 - ° Dit bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad
- De Wooninspecteur vordert
- ° Rechtsdoende op hoofdeis
 - Zich onbevoegd te verklaren om te oordelen over de hoofdeis
 - Minstens het derdenverzet ongegrond te verklaren in alle onderdelen
 - ° Rechtsdoende op kosten van geding:
 - te veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van de Wooninspecteur begroot op de rechtsplegingsvergoeding ad 1.883,72 euro

IV. BEOORDELING

A. Bevoegdheid

De exceptie

Volgens de Wooninspecteur is de bodemrechter en niet de beslagrechter bevoegd om kennis te nemen van de vordering op grond van artikel 1385quinquies Ger.W.

Volgens is de beslagrechter wel bevoegd om kennis te nemen van het derdenverzet tegen de beschikking waarin notaris werd aangesteld met oog op veiling van het onroerend goed en de rangregeling.

Beoordeling

De exceptie raakt niet de materiële bevoegdheid van de beslagrechter, doch haar rechtsmacht.

De beslagrechter heeft rechtsmacht om te oordelen over de rechtmatigheid en de regelmatigheid van de tenuitvoerlegging zonder dat hij uitspraak mag doen over de zaak zelf. (art. 1489 lid 2 Ger.W.; Cass., 1e k., !, 01-12-2005, <https://juportal.be> (4 januari 2006)).

De beslagrechter mag aldus niet ingrijpen in de materieelrechtelijke verhouding tussen de procespartijen, zijnde de obligatoire verhoudingen die desgevallend in de uitvoerbare titel zijn vastgelegd. De beslagrechter mag also geen afbreuk doen aan wat reeds door de bodemrechter zou zijn beslist. (Cass., I, 11-05-1998, <https://juportal.be> (18 oktober 2001)).

De partijen kunnen aldus het executiegeschil niet gebruiken om hetgeen door de bodemrechter werd beslist, opnieuw ter discussie te stellen.

De beslagrechter is niet gehouden te antwoorden op middelen die de 'grond' van de rechtsverhouding tussen partijen betreffen, of op middelen die niet dienend zijn voor de beoordeling van de klaarblijkelijke rechten.

De beslagrechter heeft weldegelijk de vereiste rechtsmacht om te oordelen of de beschikking verleend op grond van artikel 1580 Ger.W. al dan niet dient hervormd te worden, rekening houdend met de aangebrachte verzetsmiddelen.

In welke mate de aangebrachte middelen en/of argumenten binnen deze rechtsmacht vallen dan wel de materieelrechtelijke aanspraken tussen partijen, zal in acht genomen worden bij behandeling van het derdenverzet.

In de mate dan ook middelen en/of argumenten zou aanhalen die buiten de rechtsmacht van de beslagrechter vallen, zullen deze geweerd worden.

B. Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van het derdenverzet wordt niet betwist.

Ambtshalve gronden van niet-ontvankelijkheid worden niet vastgesteld.

C. Beoordeling ten gronde

De vordering

vordert de beschikking van 7 oktober 2025 gewezen door de B.7-kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen afdeling Brugge, gekend onder AR te vernietigen en vervolgens het oorspronkelijk verzoek van de Wooninspecteur nietig te verklaren, minstens onontvankelijk, dan wel ongegrond.

Dit op grond van volgende middelen:

1. Het verzoek tot aanstelling van notaris werd niet binnen de maand na het exploit uitvoerend onroerend beslag neergelegd en is dienvolgens laattijdig
2. De actualiteit van de titel is in het gedrang doordat na uitvoering van gedeeltelijke herstelling, in de onmogelijkheid is om de herstelwerken af te werken door een hangende gerechtelijke procedure met deskundig onderzoek ingevolge beschadiging van het pand bij afbraak van het naastgelegen pand
3. Er is sprake van rechtsmisbruik, doordat het onroerend goed, ingevolge de beschadiging, onverkoopbaar is geworden

De Wooninspecteur vraagt de afwijzing als ongegrond nu er geen laattijdigheid is doordat het normdoel werd bereikt; de schuld zeker, vaststaand en opeisbaar is, niet betwist en niet betwistbaar is; de dwangsommen verder lopen tot het eindresultaat bereikt is; de onmogelijkheid niet bewijst.

1.

Enige wettelijke 'sanctie' is dat wanneer de beslaglegger talmt, een andere schuldeiser de indeplaatsstelling kan vorderen op grond van artikel 1610-1611 Ger.W. (Luik, 17 oktober 1972, JT, 1972, 692; Antwerpen, 27 juni 1979, RGEN, 1984, nr. 23.052, 221; Gent, 30 juni 1983, RGEN, 1984, nr. 23.051, 220; Antwerpen, 27 oktober 1986, Limb.rechtsl., 1987, 27; Antwerpen, 16 januari 1989, Limb.rechtsl., 1989, 93; Bergen, 7 november 1991, JT, 1992, 268; Brussel, 29 maart 2000, AJT, 2000-01, 144) of de beslagene de opheffing van het beslag op grond van artikel 1498 Ger.W.

Bij gebrek aan de sanctie van verval of nietigheid, kan de beslaglegger na het verstrijken van de termijn, nog steeds zijn verzoek richten aan de beslagrechter.
Er is geen onontvankelijkheid van het oorspronkelijk verzoek.

2.

In geval van verzet tegen de tenuitvoerlegging tot inning van verbeurde dwangsommen, kan de beslagrechter nagaan of aan de voorwaarden tot het verbeuren van de dwangsom is voldaan. Zonder de dwangsom te kunnen opheffen of verminderen, kan de beslagrechter oordelen of de uitvoerbare titel door een nieuw element zijn actueel karakter en dus zijn uitvoerbaarheid heeft verloren. Hierbij mag de beslagrechter evenwel niet beslissen dat, wanneer de hoofdveroordeling niet is voldaan, de dwangsom niet is verbeurd wegens overmacht of staat van behoefte. (art. 1498 Ger. W.; Cass., 1^e k., AR 13.09.2019, <http://juportal.be> (23 september 2019); Cass. AR <https://juportal.be> (18 oktober 2001)).

Dit belet evenwel niet dat de beslagrechter in de beoordeling van de actualiteit van de titel wel nog steeds kan nagaan of de titel nog doeltreffend en uitvoerbaar is omwille van een nieuw – geen overmacht vormend – gegeven. (Cass., 1^e k., AR 05.05.2011, <https://juportal.be> (31 mei 2011); Beneluxhof nr. 30.09.2010, NJW, 2012, afl.258, 171).

Zo kan de invordering van de dwangsom afgewezen worden als geldelijke prikkel tot nakoming van de veroordeling zijn zin verliest. (Cass., 1^e k., AR 30-05-2002, <https://uportal.be> (13 januari 2003))

De beslagrechter kan ook nog rekening houden met de leerstukken van rechtsmisbruik en de uitvoering ter goeder trouw. Aangezien de beslagrechter exclusief bevoegd is om kennis te nemen van alle executiegeschillen, zo ook nopens de invordering van dwangsommen, is de beslagrechter immers bevoegd om te oordelen of de invordering van de dwangsom in de gegeven omstandigheden geen misbruik van recht oplevert. (*Cass.*, 1^e k., 19.10.2018, AR *Cass.*, 1^e k., 19.12.2019, AR
JT, 2021, afl. 6848, 199; *Cass.*, 3e k., AR P&B, 2020, afl.5-6, 201; *Cass.*, 1^e k.,
26.03.2021, AR Beneluxhof, nr. 12.02.1996, AJT, 1996, 331).

Dit is onder meer het geval wanneer het veroorzaakte nadeel buiten verhouding staat tot het voordeel dat de houder van het recht nastreeft of heeft verkregen. Bij de beoordeling moet de beslagrechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak. (Cass., 1^e k., 26.03.2021, AR,

3.

betwist niet dat hij nog niet voldaan heeft aan de hoofdveroordeling en dat de dwangsommen dus in principe blijven verbeuren.

stelt evenwel door de hangende gerechtelijke procedure met deskundig onderzoek in de staat van overmacht te verkeren.

Enig relevant bewijsstuk die voorlegt is de beschikking kort geding dd. 02 oktober 2025 waarbij deskundig onderzoek werd bevolen en de dagstelling door de gerechtsdeskundige in februari 2026.

Opdat in zijn middel kan gevolgd worden, moet uit de aanstelling van een gerechtsdeskundige blijken dat de titel houdende het verbeuren van de dwangsommen haar actualiteit heeft verloren in de zin dat financiële prikkel tot uitvoering van de hoofdverbintenis zinloos is en de verdere invordering ervan rechtsmisbruik vormt.

Dit moet beoordeeld worden op datum dat de Wooninspecteur haar verzoek tot aanstelling van een notaris heeft neergelegd, zijnde 16 oktober 2025.

Zoals de Wooninspecteur terecht opmerkt levert onvoldoende bewijs in rechte dat hij niet in staat is om de herstelwerken verder te zetten door de beschikking houdende de aanstelling van een gerechtsdeskundige. Vooreerst is niet bewezen dat het hele gebouw beschadigd is en dan ook elke verderzetting van herstel diende stopgezet in afwachting van tegensprekelijke vaststelling. Doch verder moet erop gewezen dat deze oorzaak van stopzetting van de werken ten vroegste dateert van 17.09.2025, datum waarop reeds voor meer dan 85.000,00 euro dwangsommen zijn verbeurd (laatste bevel van 30.07.2025 houdende verzoek tot betaling van 84.180,30 euro verbeurde dwangsommen meer kosten). Zelfs zo door de bodemrechter zou geoordeeld worden dat sinds 17.09.2025 in een situatie van overmacht bevindt, raakt dit niet de schuldvordering van 84.180,30 euro waarvoor de Wooninspecteur een titel beschikt.

4.

wijst op rechtsmisbruik doordat het pand onverkoopbaar is ingevolge de beschadiging.

Ook dit wordt onvoldoende naar recht bewezen. Er ligt geen objectief en onafhankelijk stuk voor hetwelk dit aantoont.

D. Kosten van het geding

Gelet op het bovenstaande dient aanzien te worden als de in het ongelijk gestelde partij in de zin van artikel 1017 al 1 Ger.W. en vallen de kosten van het geding ten hare laste.

Gezien als verliezende partij tweedelijns juridische bijstand is toegekend, ongeacht of deze slechts gedeeltelijk werd toegekend, dient op grond van artikel 1022 al. 4 Ger.W. ambts-halve de rechtsplegingsvergoeding herleid te worden tot het minimum.

De rechtbank kan immers geen gronden weerhouden welke aantonen dat de herleiding leidt tot een kennelijk onredelijke situatie en dienvolgens een afwijking van de algemene bepaling zich opdringt.

E. Uitvoerbaarheid bij voorraad – zekerheidsstelling - kantonnement

In geval van hoger beroep blijft de uitvoerbaarheid bij voorraad de regel, tenzij een bijzondere wetsbepaling hiervan afwijkt of wanneer de rechter bij bijzonder gemotiveerde beschikking de schorsing voorziet. (art. 1397 Ger.W.)

Er worden geen redenen aangehaald in welke mate de voorlopige tenuitvoerlegging van de vorderingen van de andere partij hun rechten zou schenden, zodat er geen grond bestaat tot het afwijken van de algemene wettelijke regeling.

Er wordt geen schending van rechten aangetoond bij ontbreken van een zekerheidsstelling, zodat er geen grond bestaat om dit op te leggen. (art. 1400 §1 Ger.W.)

Er wordt niet aangetoond dat een vertraging in regeling de schuldeiser van de respectieve vorderingen aan een ernstig nadeel blootstelt, zodat er geen grond is tot uitsluiting van de mogelijkheid tot kantonnement. (art. 1406 Ger.W.)

OM DEZE REDENEN,

De Rechtbank, wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak.

Verklaart het derdenverzet ontvankelijk doch ongegrond.

Veroordeelt tot de kosten van het geding, aan zijn zijde niet te begroten als ten zijne laste en in hoofde van de Wooninspecteur begroot op de rechtsplegingsvergoeding ad 117,73 euro.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding op grond van de Wet van 19 maart 2017 inzake begrotingsfonds juridische tweedelijsbijstand.

Veroordeelt tot betaling van het rolrecht ad 165,00 euro en dit te betalen aan de administratie van de Federale Overheidsdienst Financiën, na ontvangst van hun verzoek tot betaling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtshuis te BRUGGE, op vijf mei tweeduizend zesentwintig.

Aanwezig zijn:

RECHTER
griffier