**BESLAGRECHTER** - RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
OPENBARE TERECHTZITTING VAN **10 JANUARI 2011** - F° 64

rep. 12/414
eindvonnis

AR nr. : 11/1200/A

In de zaak van:

, wonende te
**eiser**, vertegenwoordigd door mr. Tom Van Maldergem, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Rabotstraat 118,

tegen:

de **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**, met kantoor te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, die keuze van woonplaats heeft gedaan bij gerechtsdeurwaarder Marc Monbailliu te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelynckstraat 7,
**verweerder**, vertegenwoordigd door mr. Veerle Tollenaere, advocaat met kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128,

Ongetekend afschrift
art. 792 Gerecht. Wetboek
vrijgesteld van expeditierecht
art. 280/2° Wetb. griffierecht

vonnist de beslagrechter als volgt.

## I. PROCEDURE

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding die regelmatig werd betekend op 14 maart 2011.

Op de openbare terechtzitting van 29 november 2011 werden de partijen gehoord, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De beslagrechter nam kennis van het dossier van de rechtspleging en van de stukken van de partijen.

## II. VORDERING

**1.** De eiser vordert dat voor recht wordt gezegd dat hij geen dwangsommen verschuldigd is krachtens het vonnis van de 19de kamer van de Correctionele rechtbank te Gent van 19 april 2010 met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te en

Hij vordert de veroordeling van de verweerder tot de kosten van het geding met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.320,00 EUR.

**2.** De verweerder neemt conclusie tot afwijzing van de vordering als onontvankelijk minstens ongegrond met veroordeling van de eiser tot de kosten van het geding begroot op 1.320,00 EUR rechtsplegingsvergoeding.

## III. BEOORDELING

**3.** Bij vonnis van de Correctionele rechtbank te Gent van 19 april 2010 (stuk 2 dossier eiser) werd de eiser op vordering van de Wooninspecteur wat de onroerende goederen gelegen te en betreft, veroordeeld tot "*het uitvoeren van de werken om voornoemde woningen te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, nl.*
*- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw, zoals opgesomd in de herstelvordering van 21 november 2008,*
*- het onmiddellijk stopzetten van de verhuring en/of terbeschikkingstelling van de woningen 1, 2, 3, 4, 5 en 6 in het gebouw (zoals benoemd in het proces-verbaal GE.62P.RW.103801.2008 van 11 september 2008) tenzij voor deze woongelegenheid een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en de woongelegenheden voldoen aan de woonkwaliteitsnormen*".

De termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw werd bepaald op 8 maanden na de uitspraak van het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging volgend op het verstrijken van de hersteltermijn, waarbij voor recht werd gezegd dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid, Ger.W.

Daarnaast werd de onmiddellijke stopzetting van de verhuring of terbeschikkingstelling van alle niet-conforme woongelegenheden bevolen onder verbeurte van een dwangsom van 2.500,00 EUR per vastgestelde inbreuk en per woongelegenheid, ingeval de verhuring of terbeschikkingstelling wordt voortgezet na een termijn van 6 maanden na de uitspraak, of opnieuw wordt hervat.

Deze beslissingen werden uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

Tegen het vonnis werd geen hoger beroep ingesteld.

Op 7 oktober 2010 werd op verzoek van de verweerder het vonnis betekend en werd aan de eiser bevel gegeven om over te gaan tot het herstel van de plaats in de vorige staat. Aan de eiser werd verklaard dat het herstel verwezenlijkt diende te zijn voor 19 december 2010 (stuk 5 dossier eiser).

**4.** In de dagvaarding vordert de eiser dat voor recht wordt gezegd dat hij geen dwangsommen verschuldigd is. Het is duidelijk dat de eiser met deze vordering beoogt te voorkomen dat wordt overgegaan tot tenuitvoerlegging met het oog op de invordering van dwangsommen waarvan de verweerder in briefwisseling al de betaling had geëist (stukken 6-12 dossier eiser).

Pas na betekening van de inleidende dagvaarding, werd op 9 mei 2011 aan de eiser bevel tot betaling gegeven voor een bedrag van 21.256,27 EUR aan dwangsommen (over de periode van 19 december 2010 tot 5 mei 2011) en kosten van betekening en tenuitvoerlegging (stuk 14 dossier eiser).

**5.** De verweerder voert aan dat de vordering niet toelaatbaar is omdat de eiser in de dagvaarding geen rechtsgrond vermeldt op grond waarvan hij van oordeel is dat geen dwangsommen verschuldigd zijn ("exceptio obscuri libelli").

Art. 702, 3°, Ger.W. vereist dat de dagvaarding het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering vermeldt. Met de woorden "korte samenvatting van de middelen" wordt geen rechtsregel bedoeld maar wel de feitelijke gegevens die aan de vordering ten grondslag liggen (Cass. 24 november 1978, *Arr. Cass.* 1978-79, 341, concl. E. Krings).

Het onderwerp van de vordering is duidelijk.

De eiser vermeldt eveneens de feitelijke gegevens waarop hij zich steunt om zijn vordering door de beslagrechter gegrond te zien verklaren.

De vraag of deze feitelijke gegevens in rechte kunnen leiden tot een gegrondverklaring van zijn vordering door de beslagrchter, raakt de gegrondheid van de vordering en niet de nietigheid van de dagvaarding (en de daaruit voortvloeiende ontoelaatbaarheid van de vordering).

De exceptie is bijgevolg niet gegrond.

**6.** Het feit dat nog geen bevel tot betaling werd betekend op het ogenblik waarop de eiser zijn vordering bij dagvaarding instelde. doet geen afbreuk aan de toelaatbaarheid van de vordering.

Uit de conclusie van advocaat-generaal bij een arrest van het Benelux-Gerechtshof van 27 juni 2008 (*RW* 2008-09, 1183) blijkt weliswaar dat de bevoegdheid van de beslagrechter om op vordering van de schuldenaar vast te stellen of hij aan de hoofdveroordeling heeft voldaan, een executiegeschil onderstelt, "*dit wil zeggen een geschil naar aanleiding van een gedwongen uitvoering*" bij gebreke *waarvan* "*de executierechter zich als uitzonderingsrechter niet (kan) inlaten met de vaststelling of de dwangsomveroordeling al dan niet is nagekomen*" (*RW*, 2008-09, p. 1187, nr. 11 en vgl. overweging nr. 10 van het arrest). Niettemin moet worden aangenomen dat de schuldenaar het geschil over de nakoming van de hoofdveroordeling aan de beslagrechter kan voorleggen bij dreigende tenuitvoerlegging. Er wordt immers aangenomen dat de beslagrechter ook kennis kan nemen van een geschil als "executiegeschil" wanneer de tenuitvoerlegging minstens nakende is (E. Dirix en K. Broeckx, *Beslag* in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2010, nr. 54, p. 40; E. Dirix, "Overzicht van rechtspraak. Beslag en collectieve schuldenregeling (2002-2007)", *TPR* 2007, p. 2058, nr. 24 en Beslagr. Gent 5 oktober 2004, *P&B* 2005, 109).

Van een dreigende tenuitvoerlegging was zonder twijfel sprake. Op 21 februari 2011 werd de eiser nog door de gerechtsdeurwaarder aangemaand tot betaling van dwangsommen over de periode van 19 december 2010 tot 21 februari 2011 bij gebreke waarvan tenuitvoerlegging werd aangekondigd.

Vrij kort na het instellen van de vordering werd overigens het bevel tot betalen betekend.

**7.** De eiser voert in feite aan dat hij de onroerende goederen volledig "gestript en opgekuist" heeft en vervolgens aan een vastgoedkantoor een exclusieve verkoopopdracht heeft gegeven en dat inmiddels een "intentieverklaring" werd ondertekend met een kandidaat-koper die de bedoeling heeft de onroerende goederen te slopen en er nieuwe appartementen op te trekken.

De eiser beroept zich op het eigendomsrecht als recht om op de meest volstrekte wijze over een zaak te beschikken: hij kon bijgevolg als eigenaar beslissen dat hij de onroerende goederen niet zou herstellen maar verkopen. Hij voert aan dat het niet aan hem te wijten is dat hij het onroerend goed niet kon verkopen vóór het verstrijken van de termijn van 8 maanden die hem voor de uitvoering van het herstel werd toegekend. De verkoop zal volgens de eiser hetzelfde resultaat hebben als een herstel omdat de nieuwe eigenaar de onroerende goederen zal afbreken of renoveren. Hij meent dat dit strookt met de gewijzigde herstelmaatregel waarin de Vlaamse Wooncode sinds het decreet van 29 april 2011 voorziet.

Op die gronden voert hij aan dat geen dwangsommen zijn verbeurd.

In zoverre de eiser de opheffing of vermindering van de dwangsom of een opschorting van de dwangsom zou vorderen wegens blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen, zou de beslagrechter niet bevoegd zijn deze vordering te beoordelen. De beoordeling van zo een vordering komt overeenkomstig art. 1385*quinuies* Ger.W. toe aan de rechter die de dwangsom heeft opgelegd. Hoogstens zou de beslagrechter de tenuitvoerlegging kunnen schorsen tot wanneer over de vordering tot opheffing van de dwangsom uitspraak is gedaan wanneer hij van oordeel is dat dergelijke vordering een reële kans van slagen heeft (vgl. K. Wagner, *Dwangsom* in *APR*, Mechelen, Kluwer, 2003, nr. 151, p. 142-143). Zo een vordering heeft de eiser echter niet ingesteld en enige (werkelijke) onmogelijkheid voert de eiser overigens niet aan.

Het komt daarentegen de beslagrechter toe te oordelen over het executiegeschil dat rijst wanneer de schuldenaar zich verzet tegen de tenuitvoerlegging van de dwangsombeslissing op grond dat hij de hoofdveroordeling heeft uitgevoerd.

In zoverre de eiser aanvoert dat door de vermelde omstandigheden de uitvoerbare titel zijn actualiteit heeft verloren, is de beslagrechter eveneens bevoegd deze vordering te beoordelen. De executierechter kan immers toetsen of de titel waarbij de dwangsom is opgelegd, nog doeltreffend en uitvoerbaar is, gelet op het feit dat zich een nieuwe, geen overmacht opleverende omstandigheid heeft voorgedaan (Benelux-Gerechtshof 30 september 2010, *P&B* 2011, 86).

**8.** Het staat vast dat geen proces-verbaal van uitvoering in de zin van art. 20*bis*, § 6, Vlaamse Wooncode werd opgesteld dat, behoudens bewijs van het tegendeel, alleen als bewijs geldt van het herstel en van de datum van het herstel.

De eiser voert overigens niet aan dat hij de gebreken aan het gebouw, zoals opgesomd in de herstelvordering van 21 november 2008, heeft weggewerkt.

Door het volledig "strippen" van de onroerende goederen zijn de gebreken aan het gebouw in elk geval niet weggewerkt en is aan de herstelvordering niet voldaan.

De herstelmaatregel opgelegd krachtens de Vlaamse Wooncode strekt immers niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-conforme woningen te beëindigen of te voorkomen. Zij heeft wel als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Zoals in de toelichting bij het voorstel van decreet werd toegelicht, was het de bedoeling van de decreetgever dat "*in de strafprocedure (...) meer aandacht (moet) worden verleend aan het herstel van de woning. Het herstel van de woning dient in rechte te worden afgedwongen wanneer de verhuurder onwillig is. Met de herstelvordering kan het beleid over een doeltreffend instrument beschikken. (...) Daarom wordt voorgesteld de vordering tot verbeteringswerken decretaal op te nemen (zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet). Hiermee wordt een juridisch instrument gecreëerd waarmee de rechter naast de straf een rechterlijke beslissing kan nemen die de verbetering en het herstel van de woning moet bespoedigen*" (*Parl. St.* Vl. Parl., 2005-06, nr. 672/1, p. 6-7).

**9.** Het volledig "strippen" van de onroerende goederen ontneemt evenmin aan de uitvoerbare titel zijn actualiteit.

Het herstel is nog steeds uitvoerbaar en doeltreffend. De onroerende goederen zijn nog steeds vatbaar voor uitvoering van de hoofdveroordeling die zal bewerkstelligen dat de onroerende goederen opnieuw, en vrij van gebreken, op de woningmarkt beschikbaar zijn.

Er kan weliswaar worden aangenomen dat er omstandigheden zijn waarin de herstelmaatregel krachtens de Vlaamse Wooncode zijn doeltreffendheid verliest, ook al is de niet-conforme woning niet hersteld naar een woning die aan de Vlaamse Wooncode voldoet. De herstelmaatregel ontneemt immers aan de eigenaar niet zijn beschikkingsrecht over het onroerend goed. Hoewel

art. 20*bis*, §1, Vlaamse Wooncode dit niet uitdrukkelijk bepaalt voor het geval waarin de woning wel in aanmerking komt voor werkzaamheden om de woning te laten voldoen aan de vereisten van art. 5 Vlaamse Wooncode, kan worden aangenomen dat het geven van een andere rechtmatige bestemming aan het onroerend goed (met inbegrip van een vergunde sloop van het onroerend goed) een rechtmatige handelwijze uitmaakt. Hierdoor wordt op rechtmatige wijze eveneens een einde gemaakt aan de vastgestelde wederrechtelijke toestand van overtreding van de Vlaamse Wooncode. In die gevallen en ook al leidt die handelwijze niet tot het beschikbaar maken van het pand voor de woningmarkt, heeft de uitvoerbare titel toch zijn actualiteit verloren (vgl. Beslagr. Gent 29 maart 2011, Ozer t. Wooninspecteur van het Vlaams Gewest, AR 10/4158/A, vgl. in dezelfde zin T. Vandromme, "De verdere optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het decreet van 29 april 2011", *RW* 2011-12, p. 172, nr. 23).

Het "strippen" van een onroerend goed waardoor het wordt herleid tot zijn ruwbouwstaat, is echter op zichzelf echter geen rechtmatig alternatief voor de uitvoering van de herstelmaatregel die krachtens de Vlaamse Wooncode werd opgelegd.

Enerzijds blijft het onroerend goed daardoor onbeschikbaar op de woningmarkt terwijl het evenmin een andere rechtmatige bestemming heeft gekregen.

Hoogstens maakt de staat waarin de onroerende goederen thans verkeren, een tussenstap uit naar renovatie of sloping.

Het argument van de eiser dat zijn handelwijze strookt met de regels zoals ingevoerd door het decreet van 29 april 2011, gaat eraan voorbij dat de nieuwe rechtmatige bestemming van de onroerende goederen (of hun sloop) nog niet werd uitgevoerd.

De herstelmaatregel is bijgevolg nog steeds doeltreffend en uitvoerbaar.

**10.** Aan de door de eiser aangevoerde omstandigheid dat hij de verkoop van de onroerende goederen nastreeft, komt ten slotte geen belang toe.

Een verkoop van de onroerende goederen bewerkstelligt op zichzelf geen uitvoering van de herstelmaatregel. De verkoop van de onroerende goederen bevrijdt evenmin de veroordeelde van zijn verplichting tot herstel.

**11.** De vordering van de eiser is bijgevolg niet gegrond.

De eiser wordt als de in het ongelijk gestelde partij verwezen in de kosten van het geding. De partijen begroten de rechtsplegingsvergoeding terecht op 1.320,00 EUR.

**OP DIE GRONDEN,**
**DE BESLAGRECHTER, op tegenspraak,**

Met inachtneming van de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Wijst de vordering van de eiser af als toelaatbaar maar ongegrond.

Verwijst de eiser in de kosten van het geding.

Begroot die kosten op:
- aan de kant van de eiser:
  - kosten van dagvaarding en rolstelling: 187,99 EUR
- aan de kant van de verweerder:
  - rechtsplegingsvergoeding: 1.320,00 EUR.

Zegt dat dit vonnis van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad is, zonder zekerheidstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Gent op tien **januari tweeduizend en twaalf**, waar aanwezig waren : Bart De Temmerman, beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg te Gent, daartoe aangewezen bij beslissing van de waarnemend Voorzitter van deze rechtbank dd. 4 november 2010, bijgestaan door T. De Groot, griffier.

T. De Groot

B. De Temmerman

Aangeboden op 12 JAN. 2012
Niet te registreren;
177/1:
Anja WILLEMS
Ea. *inspecteur* a.i.