



Repertoriumnummer 2025/ 181
Datum van uitspraak 18.02.2025
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

Kamer B.7 - BESLAGRECHTER

Aangeboden op
Niet te registreren

B.7
VON

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, kamer B.7, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak **24/2996/A**

), geboren te op , wonende

eiser

hebbende als raadsman meester

advocaat te

).

tegen :

DE WOONINSPECTEUR bevoegd voor en handeld namens HET VLAAMSE GEWEST, met burelen te 1210 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 40,

verweerder

hebbende als raadsman meester

; advocaat te

,

I. PROCEDURE

Bij akte van 6 november 2024 heeft verweerder gedagvaard om op 12 november 2024 te verschijnen voor deze rechtbank en kamer.

Op de inleidende zitting werden de door de partijen overeengekomen conclusietermijnen bekrachtigd en werd de zaak voor behandeling gesteld op de zitting van 4 februari 2025.

De partijen werden bij monde van hun raadslieden gehoord in hun middelen en conclusies in de openbare terechtzitting van 4 februari 2025, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Toepassing werd gemaakt van de artikels 2 en volgende van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

II. VOORWERP VAN DE VORDERING

vordert :

Zich bevoegd te verklaren en het verzet toelaatbaar en gegrond te verklaren.

Te zeggen voor recht dat het bevolen herstel zonder voorwerp is geworden.

Te zeggen voor recht dat het bevel tot betaling en met bevel tot herstel d.d. 17.08.2021 en de herhaalde bevelen d.d. 08.02.2022, 19.07.2022, 06.01.2023, 20.06.2023, 12.12.2023 en 04.06.2024 van gerechtsdeurwaarder , in vervanging van gerechtsdeurwaarder of gerechtsdeurwaarder , opgeheven moeten worden.

Ondergeschikt, de verdere tenuitvoerlegging voorlopig op te schorten.

Tevens ondergeschikt, de dwangsommen te verminderen tot wat conform een normale uitoefening van het recht is, door concluant begroot op 12.495,00 euro.

Gedaagde te veroordelen tot betaling van alle kosten van het geding, zoals begroot in de hiernavolgende kostenstaat.

Verweerder vraagt :

Te zeggen voor recht dat de dagvaarding nietig is ;

Minstens zich onbevoegd te verklaren en de vorderingen van eiser af te wijzen

Verder ondergeschikt de vorderingen van eiser, in hoofdde of ondergeschikt gesteld, onontvankelijk zoniet ongegrond te verklaren en af te wijzen;

Eiser te veroordelen tot de kosten van de procedure, aan de zijde van concluant begroot op de te indexerende rechtsplegingsvergoeding van 1800 EUR;

III. BEKNOPTTE UITEENZETTING VAN DE OORZAAK VAN DE VORDERING

1. Bij akte van 21 april 2016 werd de woning gelegen aan , voor de totaliteit in volle eigendom toebedeeld aan .
2. Bij vonnis dat op 6 januari 2020 werd gewezen door de 16^{de} (correctionele) kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, werd wegens het in de periode van 11 januari 2017 tot en met 1 oktober 2018 verhuren van de voormelde woning, die niet voldeed aan de vereisten van artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode, onder meer veroordeeld

tot een geldboete van 4 000,00 euro (integraal effectief om reden dat ingevolge verschillende correctionele en politionele veroordelingen niet meer in aanmerking kwam voor gewoon uitstel (zie p. 5 van het vonnis)).

Bij hetzelfde vonnis werd, op vordering van verweerder, verder als volgt beslist :

Beveelt op vordering van de wooninspecteur en _____ het herstel van de woning
gelagen te _____ kadastraal gokend
_____ door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of
aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet
aan de minimale kwaliteitsvereisten.

en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in de nakoming
van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 12 maanden vanaf het
definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en _____ indien het vonnis niet vrijwillig
wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen
voorzien, op kosten van de veroordeelde.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en _____ worden gemachtigd om de kosten
van herhuisvesting op _____ te verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

_____ heeft tegen dit vonnis op strafgebied hoger beroep aangetekend.

3. Bij notariële akte van 24 augustus 2020 heeft _____ de woning verkocht aan _____

4. Bij arrest van de tiende kamer van het hof van beroep te Gent van 21 mei 2021 werd op
strafgebied het vonnis bevestigd in al zijn beslissingen, met uitzondering van de kosten van de
strafprocedure en de strafvordering, en werd verder onder meer vastgesteld/geoordeeld :

Het hof stelt vast dat het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen,
afdeling Kortrijk van 6 januari 2020 definitief is voor wat betreft de beslissing over de
herstelvordering, inclusief de aan de Wooninspecteur toegekende rechtsplegingsvergoeding.

5. Bij akte van 17 augustus 2021 werden op verzoek van verweerder het vonnis van 6 januari 2020 en het arrest van 21 mei 2021 aan _____ betekend en werd hem tevens het volgende meegedeeld :

Bij vonnis dd. 06/01/2020 van de correctionele rechtbank te Kortrijk, werd u veroordeeld tot het herstel van de conformiteit en het vermijden van overbewoning van het pand gelegen te

en dit binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde treden van de uitspraak.

De volgende werken dienen overeenkomstig de beschikkingen van de uitspraak te worden uitgevoerd:

- *Het herstel van de conformiteit van het pand te _____ en het vermijden van overbewoning*

Het herstel moest verwezenlijkt zijn voor 07/02/2021.

Voor het geval niet tijdig wordt overgegaan tot het volledige herstel, werd in voormelde uitspraak tevens bevolen dat een dwangsom zal verbeuren van 150 euro per dag vertraging.

Overeenkomstig art. 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bent u als veroordeelde verplicht onmiddellijk, bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, de wooninspecteur én het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen, indien u de opgelegde werken vrijwillig uitgevoerd hebt, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van vaststelling zal opmaken. Behoudens bewijs van het tegendeel, geldt enkel het proces-verbaal van vaststelling als bewijs van herstel en van de datum ervan.

Zodra u de opgelegde werken hebt uitgevoerd, moet u de wooninspecteur (Vlaamse Wooninspectie, 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22) daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen per aangetekend schrijven, waarna de effectieve uitvoering zal worden gecontroleerd. Alleen zo kan u overbodige kosten vermijden.

6. Bij akte van 8 februari 2022 werd aan _____ een akte 'herhaald bevel' betekend tot het betalen van onder meer de volgende sommen :

17/08/2021	Betekening-bevel	307,46 EUR
18/08/2021	Dwangsom	26.100,00 EUR
	174 maal 150,00 EUR van 18/08/2021 tot 08/02/2022	
17/09/2021	Kadastrale legger	6,05 EUR
17/09/2021	Kadastrale legger recht	18,77 EUR
07/02/2022	Inningsrecht	157,93 EUR
	Kosten dezer akte	224,28 EUR

	Totaal onder voorbehoud	26.814,49 EUR

Navolgend en meer bepaald op 19 juli 2022, 6 januari 2023 en 20 juni 2023 werd aan telkens een 'herhaald bevel' betekend, voor steeds oplopende dwangsommen.

7. Bij brief van verweerder van 11 december 2023 werd aan meegedeeld :

het volgende

Betreft:
Uitvoering van een veroordeling tot herstel vonnis van 06/01/2020
Pand gelegen te

Geachte,

Op 04/12/2023 werd vastgesteld dat de veroordeling tot herstel voor bovenvermeld pand werd uitgevoerd,

Ik zend u als bijlage twee originele exemplaren van het proces-verbaal van uitvoering met betrekking tot bovenvermeld pand.

Zoals vermeld in het proces-verbaal van uitvoering werden er nog gebreken vastgesteld in één of meerdere woningen in het pand. Deze gebreken verhinderen het opstellen van het proces-verbaal van uitvoering niet, maar u wordt sterk aangeraden de resterende gebreken te herstellen. Dit draagt bij tot een betere woningkwaliteit en zorgt ervoor dat kans op toekomstige schendingen van de regelgeving verkleint.
U vindt de technische verslagen in bijlage.

U zelf dient zich met beide exemplaren van het proces-verbaal aan te bieden bij het daartoe bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) (adres: Koning Albert I-laan 1/5, 8200 Brugge) teneinde het te laten kantmelden in de registers van de hypothecaire openbaarmaking.

Pas na deze kantmelding is het onroerend goed definitief bevrijd van het rechterlijk bevel dat er tot op heden op rust. Dit houdt in dat officieel wordt vastgesteld dat de veroordeling tot herstel van alle gebreken is uitgevoerd. Het is dan ook in uw voordeel dat u het proces-verbaal laat overschrijven in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. Aan deze overschrijving is een kost verbonden, te betalen aan het bevoegde kantoor. De technische verslagen moeten niet mee gekantmeld worden.

Meer inlichtingen i.v.m. de kantmelding kan u bekomen bij het kantoor van de AAPD of uw notaris.

8. Bij akte van 12 december 2023 werd aan het betalen van onder meer de volgende sommen :

het 'herhaald bevel' betekend tot

17/08/2021	Betekening-bevel	307,46 EUR
18/08/2021	Dwangsom	124.950,00 EUR
	833 maal 150,00 EUR van 18/08/2021 tot 29/11/2023	
17/09/2021	Kadastrale legger	6,05 EUR
17/09/2021	Kadastrale legger recht	18,77 EUR
08/02/2022	Herhaald bevel	225,68 EUR
19/07/2022	Herhaald bevel	264,60 EUR
06/01/2023	Herhaald bevel	295,31 EUR
20/06/2023	Herhaald bevel	285,23 EUR
11/12/2023	Inningsrecht	175,32 EUR
	Kosten dezer akte	283,55 EUR
	Totaal onder voorbehoud	126.811,97 EUR
	Kost verzending	1,68 EUR
	Totaal onder voorbehoud	126.813,65 EUR

9. Bij akte van 4 juni 2024 werd aan het 'herhaald bevel' betekend tot het betalen van de volgende bedragen :

17/08/2021	Betekening-bevel	307,46 EUR
18/08/2021	Dwangsom	124.950,00 EUR
	833 maal 150,00 EUR van 18/08/2021 tot 29/11/2023	
17/09/2021	Kadastrale legger	6,05 EUR
17/09/2021	Kadastrale legger recht	18,77 EUR
08/02/2022	Herhaald bevel	225,68 EUR
19/07/2022	Herhaald bevel	264,60 EUR
06/01/2023	Herhaald bevel	295,31 EUR
20/06/2023	Herhaald bevel	285,23 EUR
12/12/2023	Herhaald bevel	285,23 EUR
03/06/2024	Inningsrecht	178,61 EUR
	Kosten dezer akte	288,84 EUR
	Totaal onder voorbehoud	127.105,78 EUR
	Kost verzending	1,77 EUR
	Totaal onder voorbehoud	127.107,55 EUR

IV. BEOORDELING

1. De vordering van verweerder tot nietigverklaring van de inleidende dagvaarding

1. Verweerder vraagt te zeggen voor recht dat de dagvaarding nietig is om reden dat de hem betekende akte, voorgelegd als zijn stuk 1, noch de datum, noch het uur van de betekening vermeldt.

2. Een proceshandeling kan alleen nietig worden verklaard indien de wet deze sanctie uitdrukkelijk heeft bevolen (artikel 860 van het Gerechtelijk Wetboek (verder : Ger.W.)) en het aangeklaagde verzuim de belangen schaadt van de partij die de exceptie opwerpt (artikel 861 Ger.W.).

De belangenschade in de zin van artikel 861 van het Gerechtelijk Wetboek is beperkt tot het belang van de partij die de exceptie opwerpt binnen de eigenlijke procedure.

Er is slechts sprake van belangenschade wanneer de partij die de exceptie opwerpt door het verzuim of de onregelmatigheid haar rechten in het geding redelijkerwijze niet of niet volledig heeft kunnen laten gelden binnen de normale procesgang (vgl. Cass. 7 maart 2024, *RW* Cass. 8 februari 2019, nr. Cass. 24 oktober 2014, nr. in Cass. 8 september 2008,

3. Anders dan verweerder bij veelvuldige herhaling beweert, bedroeg de dagvaardingstermijn geen acht dagen maar slechts twee dagen.

Vorderingen voor de beslagrechter worden immers ingesteld en behandeld zoals in kortgeding (zie artikel 1395, tweede lid Ger.W.), waar een dagvaardingstermijn van twee dagen geldt (artikel 1035, tweede lid Ger.W.).

4. Op straffe van nietigheid (zie artikel 47bis Ger.W.) moet een dagvaarding onder meer de dag, de maand en het jaar van betekening vermelden (artikel 43, 1° Ger.W.) en mag geen betekening worden gedaan op zaterdag, zondag of een wettelijke feestdag (artikel 47, 1° Ger.W.), noch vóór zes uur 's morgens en na negen uur 's avonds (artikel 47, 1° Ger.W.).

De aan verweerder betekende akte bevat geen datum, noch uur van betekening.

De door de gerechtsdeurwaarder neergelegde akte en de door zelf voorgelegde akte bevatten weliswaar de datum, maar niet het uur van betekening

5. De bewering van verweerder dat door de miskennis van de voormelde, op straffe van nietigheid voorgeschreven bepalingen zijn belangen zijn geschaad omdat hij *'niet in de mogelijkheid [is] gesteld om zijn verweer ten volle te organiseren, tegen de datum van inleiding'* is van elke grond, en zelfs ernst, ontdaan, nu verweerder nog vóór de inleidende zitting een conclusie heeft neergelegd...

Waar verweerder reeds vóór de inleidende zitting een conclusie kon opmaken en neerleggen, verschenen is op de inleidende zitting en aldaar is akkoord gegaan met (in acht genomen het gegeven dat de procedure verloopt zoals in kortgeding) zeer ruime conclusietermijnen (met name voor elke partij één maand), is in zijn hoofde geen enkele belangenschade aangetoond.

6. De exceptie van nietigheid is ongegrond.

2. Algemeen

1. In geval van zwaarigheden bij de tenuitvoerlegging van een beslissing die een veroordeling tot een dwangsom inhoudt, moet deze rechtbank als beslagrechter bepalen of de voorwaarden waaronder de dwangsom verschuldigd is, al dan niet vervuld zijn.

2. De partij die beweerdelijk verbeurde dwangsommen invordert, moet bewijzen dat aan de voorwaarden voor de verbeurte van de dwangsom is voldaan en dus de veroordeelde partij de hoofdveroordeling niet (volledig) is nagekomen (artikel 8.4 van het Burgerlijk Wetboek (verder : BW)).

Dit bewijs kan geleverd worden met alle middelen van recht.

3. De dwangsom kan enkel verbeuren wanneer de gewraakte handelwijze van de veroordeelde partij klaarblijkelijk, dit is zonder redelijke discussie, een inbreuk oplevert op de opgelegde verplichting.

Iedere onduidelijkheid of onzekerheid daaromtrent moet worden uitgelegd ten gunste van de veroordeelde debiteur.

Als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van het vonnis verrichte handelingen, dient de beslagrechter de precieze inhoud en draagwijdte, alsmede het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer te nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het ermee beoogde doel (zie Cass. 9 juni 2023, AR nr.

; Cass. 7 oktober 2022, AR nr.

Cass. 28 juni 2019, AR nr.

Cass. 8 oktober 2015,

Arr.Cass. 2015, afl

Cass. 5 mei 2011, AR nr.

Arr.Cass. 2011,

en Cass. 10 november 2005, AR nr

De beslagrechter kan/mag daarbij evenwel niet de inhoud van de dwangsomtitel wijzigen, beperken of uitbreiden.

In geval van onduidelijkheid of dubbelzinnigheid van de hoofdveroordeling, is de beslagrechter wel bevoegd om de hoofdveroordeling uit te leggen door de exacte draagwijdte ervan te bepalen op grond van het doel en de strekking ervan, of door de werkelijke betekenis van de termen van de beslissing uit te leggen aan de hand van de context (vgl. Cass. 7 oktober 2022, AR nr.

Bij het uitleggen van het rechterlijk verbod of gebod moet met andere woorden rekening worden gehouden met de geest van het rechterlijk gebod of verbod en moet in elk geval het nodige gezond verstand aan de dag worden gelegd.

4. De dwangsom verbeurt zolang de hoofdveroordeling niet is uitgevoerd en de titel actueel is (vgl. Cass. 22 november 2024, nr.

5. De rechtbank als beslagrechter is bevoegd om te oordelen of, indien wordt vastgesteld dat er inderdaad dwangsommen zijn verbeurd, de invordering ervan (in de gegeven omstandigheden) geen rechtsmisbruik uitmaakt (vgl. Cass. 19 december 2019, nr. en Cass. 19 oktober 2018, nr.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer sprake is van een minimale afwijking van de strikte, letterlijke omschrijving van het rechterlijk gebod of verbod.

3.1. De mededeling van de stukken door

Onder de littera A, p. 6 van zijn syntheseconclusie werpt verweerder geen middel op, maar is enkel sprake van een mededeling waarop geen enkele vordering, verweer of exceptie wordt gesteund.

1. vraagt te zeggen voor recht dat deze akte 'opgeheven moet worden'.

2. De rechtbank kan geen akte van betekening-bevel 'opheffen' of zeggen voor recht dat deze 'moet worden opgeheven'.

3. Dat het herstel waartoe werd veroordeeld inmiddels werd uitgevoerd, tast op geen enkele wijze de rechtsgeldigheid, rechtmatigheid of de (rechts)gevolgen van de voormelde akte aan.

4. De vordering strekkend tot verzet tegen deze akte, is ongegrond.

3.3. De bestreden akten 'herhaald bevel' van 8 februari 2022, 19 juli 2022, 6 januari 2023, 20 juni 2023, 12 december 2023 en 4 juni 2024

1. Waar vraagt te zeggen voor recht dat al deze akten 'opgeheven moeten worden', wordt herhaald dat niet in die zin kan worden beslist.

2. Dat het herstel waartoe werd veroordeeld werd uitgevoerd, is niet betwist en heeft voor de voormelde akten geen enkel gevolg of belang, nu deze enkel betrekking hebben op dwangsommen die (beweerdelijk) zijn verbeurd tot op de door ingeroepen datum van herstel, zijnde 29 november 2023 (zie de akten van 12 december 2023 en 4 juni 2024).

3. Anders dan _____ meent, hing de (verplichting tot) uitvoering van zijn veroordeling tot het herstel van de woning op geen enkele wijze af van zijn eigendomsrecht.

De bewering van dat hij geen dwangsom kan verschuldigd zijn vanaf de verkoop van de woning, is dan ook pertinent onjuist.

4. De beweerde ambigüiteit van het vonnis is onbestaande aangezien duidelijk werd bepaald tot hoever de herstelplicht reikt, mn. *'waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten'*. Anders dan beweeft, staat nergens in het vonnis dat het pand moest worden hersteld 'in z'n oorspronkelijke staat'.

5. Over de beweerde onmogelijkheid tot het (eerder) uitvoeren van de veroordeling tot herstel kan enkel de dwangsomrechter oordelen.

6. Met zijn zevende middel beoogt een wijziging van het (overigens op dit punt nooit bestreden) vonnis van 6 januari 2020, wat deze rechtbank uiteraard niet kan.

7. Rechtsmisbruik ?

werpt op dat in hoofde van verweerder sprake is van rechtsmisbruik.

kan om de volgende redenen en vaststellingen niet worden bijgetreden :

- uit het vonnis van 6 januari 2020 blijkt dat n elk geval op 27 maart 2017 op de hoogte was van de gebreken aan het pand en de noodzaak tot het uitvoeren van werken, en toen reeds verklaarde 'de intentie te hebben om alles te herstellen'. Uiteindelijk werd het herstel maar 6,5 jaar (!) later beëindigd.
- waar de veroordeling tot herstel niet heeft aangevochten, werd deze veroordeling per 5 februari 2020 definitief. Uit zijn stuk 10 blijkt dat desalniettemin- maar 15 maanden later (mn. op 15 mei 2021) een omgevingsvergunning heeft aangevraagd.
- verweerder heeft na het in kracht van gewijsde gaan van de veroordeling tot herstel nog 6,5 maanden gewacht om het vonnis te betekenen en dus evenveel maanden extra respijt gegeven vooraleer de dwangsom begon te verbeuren.
- het staat, ook aan de hand van het in die zin ingeroepen middel, vast dat de overtuiging had dat hij de veroordeling eenvoudig kon ontlopen door het pand (quasi onmiddellijk na zijn veroordeling) te verkopen en -enkel- om die reden het herstel niet eerder heeft uitgevoerd.

8. Deze rechtbank als beslagrechter mag de tenuitvoerlegging van het vonnis niet schorsen (artikel 1333, tweede lid Ger.W.).

9. Het verzet en de vorderingen van zijn ongegrond.

4. De kosten

4.1. Het rolrecht als fiscale schuld

Aangezien de vordering van _____ integraal wordt afgewezen, dient hij te worden veroordeeld tot het betalen van het rolrecht (als fiscale schuld) (zie artikel 269², §1, tweede lid W. Reg.).

Het rolrecht moet worden betaald aan de Federale Overheidsdienst Financiën, die een verzoek tot betaling zal verzenden.

4.2. De gerechtskosten

Gelet op de afwijzing van de vordering, worden de overige kosten integraal ten laste van _____ gelegd.

Deze kosten worden in hoofde van verweerder begroot zoals hierna bepaald.

**OM DEZE REDENEN
WORDT BESLIST ALS VOLGT**

In eerste aanleg en op tegenspraak.

Wijst de door verweerder opgeworpen exceptie van nietigheid af als ongegrond.

Wijst het verzet en de vorderingen van _____ af als ongegrond.

Veroordeelt _____ om aan de Federale Overheidsdienst Financiën het rolrecht van 165,00 euro te betalen.

Veroordeelt _____ tot de overige kosten van de procedure, in zijn hoofde aldus niet nader te begroten en in hoofde van verweerder te begroten op 1 800,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge –

Aldus gewezen door de kamer B.7 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, samengesteld uit :

alleenrechtsprekend rechter

en/schriftelijk uitgesproken in de openbare zitting van achttien februari tweeduizend vijfentwintig.