



Repertoriumnummer 2025 / 973
Datum van uitspraak woensdag 19 februari 2025
Rolnummer

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad HB

Burgerlijke rechtbank van de
Rechtbank van eerste aanleg
Leuven

Kamer B9

VONNIS

OP TEGENSPRAAK

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

, (RRN: , geboren te Leuven op en
wonende te ,
eisende partij, vertegenwoordigd door loco , advocaat te
tegen

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, (KBO: 0316.380.841), met kantoren te
1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,
verwerende partij, vertegenwoordigd door , advocaat te

I. Procedure

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam onder meer kennis van:

- de inleidende dagvaarding van 22 juli 2022;
- de laatste conclusies en de stukken van partijen;
- de overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 15 januari 2025. De zaak werd nadien in beraad genomen.

II. Feiten

Op 20 mei 2020 werd door de Wooninspecteur gedagvaard voor deze rechtbank. De Wooninspecteur vorderde te veroordelen tot het herstel van het pand gelegen te (hierna ook: de woning) en dit op straffe van een dwangsom. (stuk 10 van eiser)

Bij vonnis bij verstek van 10 september 2020 werd de voormelde vordering gegrond verklaard. Er werd een dwangsom opgelegd van 100 euro per dag vertraging indien het herstel niet binnen een termijn van 10 maanden na de betekening van dat vonnis werd uitgevoerd. De dwangsommen werden beperkt tot een maximumbedrag van 75.000 euro. (hierna ook: het vonnis - stuk 10 van eiser)

Intussen had dezande de woning verkocht aar
. Dit gebeurde bij notariële akte van 15 juni 2020. (stuk 8 van eiser)

Op 5 januari 2021 heeft de Wooninspecteur het voormelde vonnis aan
laten betekenen, alsook het bevel tot herstel en betalen. (stuk 10 van eiser)

Op 4 januari 2022 heeft de Wooninspecteur aan _____ een bevel tot betalen laten betekenen. Dit bevel had betrekking op 6.800 euro aan dwangsommen voor de periode van 6 november 2021 tot 12 januari 2022. (stuk 10 van eiser).

Op 1 juli 2022 heeft de Wooninspecteur aan _____ een tweede bevel tot betalen laten betekenen. Dit bevel had betrekking op 23.800 euro aan dwangsommen voor de periode van 6 november 2021 tot 1 juni 2022. (stuk 10 van eiser).

Op 27 december 2022 heeft de Wooninspecteur aan _____ een derde bevel tot betalen laten betekenen. Dit bevel had betrekking op 41.700 euro aan dwangsommen voor de periode van 6 november 2021 tot 27 december 2022. (stuk 22 van eiser).

Op 20 juni 2023 heeft de Wooninspecteur aan _____ een vierde bevel tot betalen laten betekenen. Dit bevel had betrekking op 59.200 euro aan dwangsommen voor de periode van 6 november 2021 tot 20 juni 2023. (stuk 22 van eiser).

De woning werd inmiddels nog meermaals doorverkocht.

III. Vorderingen

vordert in zijn laatste conclusies:

Het verzoek dito vordering ontvankelijk en gegrond te horen verklaren;

Dienvolgens de opgelegde dwangsom van 100 € per dag vertraging in het vonnis van 10 september 2020 met _____ op te heffen sedert 6/11/2021, minstens op te schorten totdat de nieuwe eigenaar de werken heeft uitgevoerd binnen de 2 jaar dan wel te verminderen tot hoogstens 25 € per dag met een maximum van 30.000 € vanaf 6/11/2021;

Verweerder te veroordelen tot alle kosten als volgt begroot :

- dagvaardingskosten : 259,44 €
- rechtsplegingsvergoeding : 1.800 €

De Wooninspecteur vraagt:

Alle vorderingen van eiser zo ontvankelijk, volledig ongegrond te verklaren en eiser te veroordelen tot alle kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding t.b.v. 1.880,00 euro

IV. Beoordeling

1. Ontvankelijkheid

1. Er worden geen ontvankelijkheidsexcepties opgeworpen en er is geen reden om dat ambtshalve te doen.

De gestelde vorderingen zijn ontvankelijk.

2. Ten gronde

2. De dwangsom : vraagt dat de rechtbank de bij vonnis van 10 september 2020 opgelegde dwangsom in toepassing van artikel 1385*quinquies* van het Gerechtelijk Wetboek zou opheffen, dan wel opschorten of verminderen.

3. Volgens artikel 1385*quinquies*, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek kan de rechter die de dwangsom heeft opgelegd, 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.

Er is sprake van een onmogelijkheid in de zin van deze bepaling indien zich een toestand voordoet waarin de dwangsom haar zin als dwangmiddel, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om de nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, verliest. Dat is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht. De door artikel 1385*quinquies*, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is.¹

4. De onmogelijkheid houdt voor dat hij zich in de onmogelijkheid bevond en bevindt om de veroordeling tot herstel te voldoen, aangezien hij geen eigenaar meer is van de woning, die reeds voor het veroordelend vonnis door hem werd verkocht (en inmiddels meermaals werd doorverkocht).

Hij stelt dat hij volledig te goeder trouw was en zich als leek in de materie niet realiseerde dat een dergelijke veroordeling dreigde. Hij verwijst naar brief van het agentschap Wonen van 24 juli 2020, waarin de inventarisbeheerder hem informeert dat hij vernam dat de woning werd verkocht en dat het dossier verder zou worden opgenomen met de nieuwe eigenaar. (stuk 9 van eiser) Hij stelt dat hij er na ontvangst van die brief van uitging dat de Wooninspecteur ten aanzien van hem niet langer de herstellvordering benaarstigde.

De onmogelijkheid wijst er verder op dat de woning al sinds 2018 niet meer bewoond is, zodat er op het moment van de dagvaarding op 20 mei 2020 en ook naderhand, geen sprake was van of risico was op verhuring van een ongeschikte of gebrekkige woning.

Hij stelt verder dat de door de rechtbank toegestane uitvoeringstermijn van 10 maanden, in volle coronatijd, hoe dan ook onrealistisch was.

¹ Zie in die zin: Cass. (2e k.) AR

Hij stelt ten slotte dat intussen (door de nieuwe eigenaar) de nodige stappen werden gezet tot het herstel van de woning.

5. De rechtbank stelt vast dat _____ zich volledig passief heeft gedragen, minstens vanaf de dagvaarding op 20 mei 2020 voor de rechtbank, waarin de herstellvordering werd gesteld, tot zijn raadsman bij e-mail van 13 juli 2022 de gerechtsdeurwaarder vroeg om elke daad van uitvoering te staken. (stuk 11 van eiser)

De voormelde brief van 24 juli 2020 (stuk 9 van eiser) ging niet uit van de Wooninspecteur en het is dus ten onrechte dat _____ meende dat de Wooninspecteur de herstellvordering ten aanzien van hem niet meer zou benaarstigen.

Evenwel, zelfs indien _____ deze brief werkelijk verkeerd zou hebben begrepen, dan nog verantwoordt dit zijn volgehouden passiviteit niet. Immers, op 5 januari 2021 heeft de Wooninspecteur het veroordelend vonnis aan _____ laten betekenen, zodat _____ er op dat moment werd op gewezen dat hij veroordeeld was tot herstel van de woning, alsook dat hij daarvoor over een termijn van 10 maanden beschikte, waarna er in een dwangsom werd voorzien. Ook dit heeft _____ klaarblijkelijk niet aangezet tot enige actie.

Zelf een eerste bevel tot betalen dat betrekking had op 6.800 euro aan dwangsommen, zoals aan _____ betekend op 4 januari 2022, heeft geen einde gemaakt aan diens inertie.

_____ heeft aldus tot minstens 13 juli 2022 geen enkele inspanning geleverd om het herstel waartoe hij werd veroordeeld, uit te voeren.

6. Verder en indien _____ meende dat deze veroordeling ten onrechte aan hem werd opgelegd, dan wel dat met bepaalde elementen of omstandigheden geen of onvoldoende rekening werd gehouden – zoals hij thans voorhoudt –, dan stond het hem vanzelfsprekend vrij om een rechtsmiddel aan te wenden tegen het vonnis van 10 september 2020. _____ deed dit niet en berustte in het vonnis.

Dat de woning inmiddels niet meer werd verhuurd en er geen sprake was van een verhuring van een ongeschikte of gebrekkige woning, zou mogelijk enige relevantie kunnen hebben in de procedure die leidde tot het veroordelend vonnis, maar is niet relevant bij de toepassing van artikel 1385*quinquies* van het Burgerlijk Wetboek.

7. Dat de woning inmiddels verkocht was aan een derde, en zelfs verder werd doorverkocht, maakte het verder voor _____ ook niet onmogelijk om het herstel (te doen) uitvoeren.

_____ toont ook niet aan dat hij al hetgeen redelijkerwijze mogelijk was, heeft gedaan om de herstellvordering na 13 juli 2022 uit te voeren of te doen uitvoeren. Het door _____ bijgebrachte e-mailverkeer met de opeenvolgende eigenaars

van de woning, beperkt zich slechts tot het navragen van een stand van zaken. (stukken 11, 19 en 25 van eiser)

8. Dat de hersteltermijn te kort zou zijn, wordt door ten slotte evenmin aangetoond. Zoals reeds vastgesteld heeft de heer Vandezande in de door de rechtbank voorziene termijn van 10 maanden geen enkel initiatief ontplooid.

Gelet op het voorgaande, toont niet aan dat het voor hem onmogelijk was en is om de veroordeling tot herstel van de woning uit te voeren.

9. beroept zich verder op rechtsmisbruik door de Wooninspecteur.

10. Van enig rechtsmisbruik is geen sprake, uit de feiten blijkt dat de financiële prikkel die de dwangsom vormt, noodzakelijk was en is om tot actie aan te zetten.

11. verwijst ten slotte naar zijn financiële toestand.

12. Het is niet aan deze rechter om in het kader van deze procedure de dwangsom te milderen rekening houdende met de financiële toestand van , tenzij deze financiële toestand zou bijdragen aan de onmogelijkheid voor om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

toont niet aan dat zijn financiële toestand het onmogelijk maakte om de hoofdveroordeling uit te voeren, zodat er ook om die reden geen aanleiding is tot mildering van de dwangsom.

De vordering van is ongegrond.

13. is de in het ongelijk gestelde partij en wordt veroordeeld tot de kosten van de procedure, die voor de Wooninspecteur worden vastgesteld op de rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro.

14. wordt als de in het ongelijk gestelde partij tevens veroordeeld tot betaling van de rolrechten aan de Belgische Staat van 165 euro.

V. Beslissing

De rechtbank beslist op tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting

De vorderingen van zijn ontvankelijk, maar ongegrond.

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest van de kosten van de procedure. Deze kosten worden voor de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest vastgesteld op 1.800 euro rechtsplegingsvergoeding.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van de rolrechten van 165 euro aan de Belgische Staat.

Het vonnis is van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van **kamer B9** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **woensdag 19 februari 2025**.

Waar zitting namen:

, rechter

, griffier