



Repertoriumnummer 2026/ 10538
Datum van uitspraak 20 oktober 2026
Rolnummer
IB 1

- ☒ Verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019
- ☐ aan te bieden voor registratie

Uitgifte

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

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

beschikking

Beslagrechter

Aangeboden op
Niet te registreren

, met rijksregisternummer wonende te ,
;

„ met rijksregisternummer , wonende te
;

1.3. Bij beschikking uitgesproken op 31 maart 2026 in de zaak gekend onder rolnummer heeft de beslagrechter op verzoek van de verweerder notaris met standplaats te , aangeduid om over te gaan tot de veiling en de verrichtingen van rangregeling van het in beslag genomen onroerend goed.

Deze beschikking werd verbeterd bij beschikking gewezen op 14 april 2026.

1.4. Bij dagvaardingsexploot dat op regelmatige wijze werd betekend op 8 juli 2026 hebben de eisers derdenverzet aangetekend tegen de (verbeterende) beschikking van 14 april 2026 en tegen de aanstelling van een notaris.

Op de inleidingszitting van 28 juli 2026 heeft de beslagrechter de conclusietermijnen en de rechtsdag bepaald. De zaak heeft vervolgens behandeling gekregen op de openbare terechtzitting van dinsdag 6 oktober 2026 alwaar de advocaten van de partijen in hun middelen en conclusies werden gehoord, het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

1.5. Het dossier van de rechtspleging en de overgelegde stukken werden door de beslagrechter ingezien.

1.6. In toepassing van artikel 748*bis* Ger. W. wordt de laatste conclusie van de partijen beschouwd als een alomvattende syntheseconclusie die de gedinginleidende akte en de overige conclusies vervangt. Een argument dat niet als zodanig opnieuw wordt verwoord doch louter steunt op een verwijzing of referentie naar een eerder in dezelfde aanleg genomen conclusie of gedinginleidende akte, en dus verwijst of refereert naar een voor de toepassing van artikel 780, eerste lid, 3° Ger. W. onbestaande conclusie of gedinginleidende akte, dient dan ook *niet* beantwoord te worden (zie ook Cass., 26 mei 2011, www.cass.be en RABG 2012/11, p. 729 – 734). Men kan de feitenrechter geen onwettigheid verwijten wanneer deze oordeelt, bij toepassing van artikel 748*bis* Ger. W., geen uitspraak te moeten doen over een in een syntheseconclusie niet hernomen eis, noch die uitspraak te moeten aanhouden.

Het beantwoorden van een vordering die in de inleidende akte of voorgaande conclusies werd gesteld en niet werd hernomen in de syntheseconclusie, maakt een miskennis uit van artikel 1138, 2° Ger. W. (Cass., 29 maart 2012, P&B, 2012/3, 88).

II. DE VORDERINGEN:

2.1. De eisende partijen vorderen in de syntheseconclusies:

- (1) dat het derdenverzet tegen de beschikkingen gewezen op 31 maart 2026 en 14 april 2026 (in de zaak gekend onder rolnummer) ontvankelijk en gegrond zou worden verklaard en dat deze beschikkingen zouden worden ingetrokken,
- (2) bijgevolg, in hoofddorde, het uitvoerend beslag op onroerend goed dat werd betekend bij exploot van 11 december 2025 te horen opheffen,
- (3) in ondergeschikte orde, minstens de tenuitvoerlegging van de openbare verkoop en rangregeling op te schorten tot aan de uitspraak door de dwangsomrechter met betrekking tot de toepassing van artikel 1385*quinquies* Ger. W., en
- (4) in ieder geval, de verweerder tot betaling van de gedingkosten te veroordelen, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro.

2.2. De verweerder vordert in zijn syntheseconclusies:

- (1) het derdenverzet onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren, en
- (2) de eisers te veroordelen tot betaling van de gedingkosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.880,00 euro.

III. BEOORDELING:

3.1. Ten onrechte betwist de verweerder de ontvankelijkheid van het door de eisers ingestelde derdenverzet.

Bij beschikking uitgesproken op 31 maart 2026 in de zaak gekend onder rolnummer 26/435/B heeft de beslagrechter op eenzijdig verzoek van de verweerder notaris met standplaats te aangeduid om over te gaan tot de veiling en de verrichtingen van rangregeling van het bij exploot van 11 december 2025 in beslag genomen onroerend goed gelegen te

Deze beschikking werd op een materiële fout verbeterd bij beschikking gewezen op 14 april 2026.

De verbeterende beschikking van 14 april 2026 tot aanstelling van de notaris werd aan de eisers betekend bij deurwaardersexploot van 9 juni 2026.

Tegen een beschikking waarmee de beslagrechter een notaris aanstelt in toepassing van artikel 1580 Ger. W. kan de beslagene derdenverzet aantekenen (art. 1033 juncto 1419, lid 1 Ger. W.). Dit wordt overigens uitdrukkelijk vermeld op het informatieblad dat overeenkomstig artikel 780/1 Ger. W. aan de uitgifte van de betekende beschikking gehecht werd.

Dit derdenverzet dient op straffe van verval te gebeuren **binnen een maand** nadat de beslissing aan de beslagene werd betekend (art. 1034 Ger. W.). De partij die derdenverzet aantekent moet daarbij precies de bestreden beschikking aangeven (Beslagr. Antwerpen, 13 januari 1998, R.H.A., 1998, 296).

Het derdenverzet tegen deze beschikking werd bij exploot van 8 juli 2026 tijdig en derhalve op ontvankelijke wijze aangetekend.

3.2. De beslagrechter ziet ambtshalve geen redenen om de toelaatbaarheid en/of de ontvankelijkheid van de door de eisers ingestelde rechtsvordering in twijfel te trekken.

Een beslagen schuldenaar (of andere belanghebbende partijen zoals een echtgenoot of mede-eigenaar) kan de aanstelling van de notaris aanvechten door derdenverzet. Hij/zij kan daarbij grieven doen gelden met betrekking tot de regelmatigheid van de procedure, de titel zelf, het zeker en vaststaande karakter van de schuldvordering of de actualiteit van de titel. De schuldenaar kan in de regel geen bezwaren uiten tegen de keuze van de notaris.

Dit verzet heeft geen schorsende werking maar de beslagrechter kan op grond van artikel 1127 Ger. W. de tenuitvoerlegging van de bestreden beschikking opschorten.

3.3. De eisers voeren als middel aan dat de uitvoerbare titel waarop de tenuitvoerlegging steunt niet langer actueel of doeltreffend zou zijn.

Zij stellen in essentie dat zij de verschillende mogelijkheden hebben onderzocht om gevolg te kunnen geven aan de herstelmaatregel waartoe zij veroordeeld werden en dat zij geconfronteerd worden met concrete en objectieve onmogelijkheid om de vereiste vergunningen en de noodzakelijke uitvoeringsmogelijkheden te bekomen.

In het verleden hebben zij reeds een procedure gevoerd voor de dwangsomrechter op grond van artikel 1385*quinquies* Ger. W. maar zij werden daarbij zowel in eerste als in tweede aanleg afgewezen (bij vonnis van 16 november 2021 en bij arrest van 3 februari 2023).

Blijkbaar hebben de eisers recent opnieuw (met name bij dagvaarding betekend op 7 juli 2026 – zie stuk 18 eisers) een dergelijke procedure voor de dwangsomrechter opgestart dewelke op heden wordt ingeleid voor de 30^{ste} correctionele kamer van deze rechtbank.

De beslagrechter kan enkel nagaan of de dwangsommen werkelijk verbeurd zijn wegens het uitvoeren van een rechtens uitvoerbare titel en hij vermog zich niet uit te spreken over een onmogelijkheid van de schuldenaar om (tijdig) aan de hoofdveroordeling te voldoen (artikel 1385^{quinquies} Ger. W.). Artikel 1385^{quinquies} Ger. W. bepaalt: *'De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen in geval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.*' De in dit artikel bedoelde onmogelijkheid is geen absolute onmogelijkheid, maar een relatieve onmogelijkheid die wordt afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is (zie Wagner K., 'Dwangsom' in *APR* 2003, Mechelen, Story-Scientia, nrs. 160 e.v.). Het begrip onmogelijkheid mag niet worden verward met overmacht. Wat redelijkerwijze onmogelijk is, levert niet noodzakelijk een situatie van overmacht op. De beoordeling van overmacht is strenger dan de beoordeling van onmogelijkheid. Opdat er sprake zou zijn van overmacht, is vereist dat de als overmacht ingeroepen gebeurtenis onvoorzienbaar en onontkoombaar was. Dit is niet het geval voor de beoordeling van de onmogelijkheid in de zin van artikel 1385^{quinquies} Ger. W. Het volstaat dat de onmogelijkheid op geen enkele wijze te wijten is aan het gedrag van de veroordeelde. De rechter die bevoegd is om zich uit te spreken over het bestaan van een dergelijke onmogelijkheid is niet de beslagrechter maar de dwangsomrechter, of met andere woorden de rechter die de uitspraak ten gronde heeft gewezen waaraan een dwangsom werd verbonden.

De beslagrechter kan op heden enkel maar vaststellen dat er een definitieve uitvoerbare titel voorligt, met name het vonnis van 16 juni 2020 waarin de eisers tot uitvoering van een herstelmaatregel werden veroordeeld binnen een bepaalde termijn en op straffe van verbeurte van dwangsommen.

Er ligt geen enkele beslissing voor van de dwangsomrechter waaruit zou kunnen blijken dat er op heden sprake is (geweest) van een onmogelijkheid om de hoofdveroordeling uit te voeren zodat de actualiteit van de titel waarop de gedwongen (onroerende) tenuitvoerlegging steunt mogelijks in het gedrang zou komen. Integendeel, er liggen zelfs reeds twee uitspraken voor (in eerste en tweede aanleg) van de dwangsomrechter waaruit het tegenovergestelde blijkt.

De eisers trachten derhalve tevergeefs twijfel te doen ontstaan omtrent de actualiteit en/of de doeltreffendheid van de uitvoerbare titel.

Het opgeworpen middel slaagt niet.

3.4. De eisers voeren tevens aan dat de door de schuldeiser (verweerder) aangenomen procedurehouding zou neerkomen op misbruik van beslagrecht. Volgens de eisers weet de wooninspectie zeer goed dat zij met enorme moeilijkheden geconfronteerd worden en zal de onroerende tenuitvoerlegging tot gevolg hebben dat zij met hun gezin op straat zullen belanden terwijl hun verplichting om tot uitvoering van de herstelmaatregel over te gaan niet zal verdwijnen of opgelost zijn.

Van rechtsmisbruik is in hoofde van de verweerder echter geen sprake.

Het verbod op rechtsmisbruik werd door het Hof van Cassatie bij herhaling uitdrukkelijk erkend als een *algemeen rechtsbeginsel* (zie o.m. Cass. 22 september 2008, Cass. 6 januari 2011,).

De titularis van een subjectief recht pleegt rechtsmisbruik wanneer hij dit recht uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon (Cass. 10 september 1971, De rechter mag hierbij slechts een marginale toetsing doorvoeren. Dit houdt in dat de rechter zich bij zijn beoordeling terughoudend moet opstellen en dat hij enkel een rechtsuitoefening mag beteugelen indien hij een manifeste of kennelijke grensoverschrijding kan vaststellen. Daarbij dienen de concrete feiten die rechtsmisbruik uitmaken nauwgezet te worden vastgesteld en dient ook te worden aangegeven waarom een bepaalde rechtsuitoefening kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale rechtsuitoefening in dezelfde omstandigheden.

Het uitoefenen van een recht met het exclusieve oogmerk om te schaden vormt rechtsmisbruik (Cass. 11 april 1958, Dit criterium werd uitgebreid en geobjectiveerd tot "handelen zonder enig legitiem motief" en "zonder enig redelijk en voldoende belang" (A. DE BOECK, "Rechtsmisbruik" in Bijzondere overeenkomsten, Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, 2011, 13). Tussen verschillende wijzen om zijn recht uit te oefenen met hetzelfde nut, die uitoefening verkiezen die voor een ander schadelijk is of welke het algemeen belang miskent, vormt eveneens rechtsmisbruik (Cass. 12 juli 1917, ; Cass. 16 november 1961,). Er is eveneens sprake van rechtsmisbruik wanneer het gediende belang buiten verhouding staat tot het geschade belang of wanneer het voordeel dat de rechtsuitoefening aan de titularis biedt of beoogt te bieden buiten verhouding staat tot het enorme nadeel dat aan de ander wordt berokkend (zie o.m. Cass. 19 september 1983,

In het voorliggende geval streeft de verweerder enkel de tenuitvoerlegging na van een definitieve gerechtelijke uitspraak/titel die op heden nog steeds uitvoerbaar en actueel is. Van misbruik van recht kan in die omstandigheden dan ook geen sprake zijn.

Ook dit middel faalt derhalve.

3.5. De eisers dienen als de enige in het ongelijk gestelde partij de kosten van het geding te betalen, waaronder de rolrechten, de dagvaardingskosten en een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van 1.883,72 euro.

3.6. De vorderingen voor de beslagrechter worden ingeleid en behandeld zoals in kort geding (art. 1395, tweede lid Ger. W.), en de inleiding en de behandeling van de zaken vinden dus plaats volgens de artikelen 1035-1041 Ger. W.

De vonnissen en beschikkingen van de beslagrechter zijn derhalve, gelet op artikel 1039 Ger. W., in de regel van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad.

OP DEZE GRONDEN, DE BESLAGRECHTER, RECHT DOENDE OP TEGENSpraak,

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

VERKLAART het **derdenverzet** van de eisers ontvankelijk doch ongegrond.

VEROORDEELT de eisers ieder tot betaling van de helft van de rolrechten aan de Belgische Staat en begroot deze in totaal op 165,00 euro.

VEROORDEELT de eisers tot betaling van de overige gerechtskosten en stelt deze vast als volgt:

- | | | |
|---|---------------------------------|---------------|
| * | aan de zijde van de eisers: | |
| | * dagvaarding: | 444,88 euro |
| | * dagvaarding: | 433,19 euro |
| * | aan de zijde van de verweerder: | |
| | * rechtsplegingsvergoeding: | 1.883,72 euro |

STELT VAST dat dit vonnis krachtens de wet zelf uitvoerbaar bij voorraad is, zonder enige zekerheidsstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, Afdeling Gent, op **20 OKTOBER 2026**, waar aanwezig waren:

, beslagrechter,
, griffier.