



Repertoriumnummer 2026/ 2110
Datum van uitspraak 24 februari 2026
Rolnummer

- ☒ 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

AR

IN DE ZAAK VAN:

, met rijksregisternummer , en , met
rijksregisternummer samenwonende te ,

- eisers -

hebbende als raadsman meester , advocaat met kantoor te

TEGEN:

de WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, met ondernemingsnummer
0316.380.841, met burelen gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253;

- verweerder -

hebbende als raadsman meester , advocaat met kantoor te

VERLEENT DE BESLAGRECHTER HET HIERNA VOLGENDE VONNIS.

I. DE RECHTSPLEGING:

1.1. De zaak werd ingeleid bij dagvaarding die op regelmatige wijze werd betekend op 25 september 2025.

1.2. Bij beschikking gewezen op 14 oktober 2025 heeft de beslagrechter in toepassing van artikel 747, § 3 Ger. W. de conclusietermijnen en de rechtsdag bepaald.

1.3. De partijen werden bij monde van hun advocaat in hun middelen en conclusies gehoord op de openbare terechtzitting van dinsdag 10 februari 2026, waarna de debatten werden gesloten, de zaak in beraad werd genomen en voor uitspraak werd gesteld op heden.

1.4. Het dossier van de rechtspleging en de overtuigingsstukken van de partijen werden door de beslagrechter ingezien.

1.5. 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, en 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 miskening uit van artikel 1138, 2° Ger. W. (Cass., 29 maart 2012,).

II. DE VORDERINGEN:

2.1. De eisers vorderen:

- (1) in hoofddorde, te horen zeggen voor recht dat er lastens hen geen dwangsommen verbeurd zijn, minstens dienaangaande en alvorens recht te doen een prejudiciële vraag te stellen aan het Benelux Gerechtshof in verband met het verbeuren van de dwangsom,
- (2) derhalve te zeggen voor recht dat de uitvoeringshandelingen die de verweerder heeft genomen op 01/06/2023, 18/01/2024, 08/07/2024, 31/01/2025 en 11/04/2025, onrechtmatig en van generlei waarde zijn,
- (3) in ondergeschikte orde, de verbeurde dwangsommen te beperken tot een maximum van 75.000,00 euro en te zeggen voor recht dat er slechts voor dat bedrag gedwongen mag worden uitgevoerd, minstens de verdere tenuitvoerlegging te schorsen,
- (4) de verweerder te bevelen om handlichting te verlenen van het op 19 september 2025 betekende uitvoerende beslag op onroerend goed, binnen de 24 uur na de betekening van het tussen te komen vonnis, en te zeggen voor recht dat bij gebreke aan vrijwillige handlichting van het beslag binnen deze termijn het vonnis als titel voor de opheffing van het beslag zal gelden, en
- (5) de verweerder tot betaling van de gedingkosten te veroordelen.

2.2. De verweerder vordert:

- (1) in hoofddorde, zich minstens deels onbevoegd te verklaren en voor het overige de vordering af te wijzen als ongegrond,
- (2) het vonnis voorlopig uitvoerbaar te verklaren, en
- (3) de eisers te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding.

III. VOORAFGAANDEN:

3.1. De eisers werden bij vonnis uitgesproken op 20 september 2022 door de 30^{ste} correctionele kamer van deze rechtbank *bij verstek* veroordeeld om het pand gelegen te _____, een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop is verboden op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, binnen een termijn van tien maanden nadat het vonnis werd uitgesproken, op straffe van verbeurde van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en per veroordeelde beklagde.

Dit vonnis werd door het Openbaar Ministerie aan de eisers betekend en zij hebben er geen rechtsmiddelen tegen aangewend.

3.2. Op initiatief van de verweerder werd op 1 juni 2023 een kopie van de uitgifte van het vonnis van 20 september 2022 aan de eisers betekend samen met een bevel tot uitvoering van het herstel (tegen uiterlijk 21/07/2023).

Op 18 januari 2024, 8 juli 2024 en 3 januari 2025 werden verjaringstuitende bevelen betekend.

Op 11 april 2025 werd krachtens deze uitvoerbare titels een bevel voorafgaand aan uitvoerend beslag op onroerend goed betekend lastens de eisers met navolgende overschrijving op het kantoor rechtszekerheid

Op 19 september 2025 werd vervolgens een uitvoerend beslag op het onroerend goed gelegen te _____ betekend met navolgende overschrijving op het kantoor rechtszekerheid

3.3. Bij beschikking van de arbeidsrechtbank Gent, afdeling Gent, uitgesproken op 16 juni 2025 werd (enkel) de (tweede) eiseres toegelaten tot de collectieve schuldenregeling.

3.4. Op 25 september 2025 hebben de eisers voor de dwangsomrechter (kamer 30 van deze rechtbank) een vordering ingesteld in toepassing van artikel 1385 *quinquies* Ger. W. Deze procedure is lopende.

Tegelijkertijd hebben de eisers de huidige procedure voor de beslagrechter ingeleid op 25 september 2025.

IV. BEOORDELING:

4.1. In het aan de eisers op 19 september 2025 betekende beslagexploot worden lastens hen beiden verbeurde dwangsommen in rekening gebracht voor de periode van 22/07/2023 tot 12/09/2025 ten bedrage van 117.600,00 euro per persoon.

In totaal wordt in dit exploot een bedrag ingevorderd (inclusief kosten) van 239.153,58 euro.

4.2. De toelaatbaarheid en/of de ontvankelijkheid van de door de eisers ingestelde rechtsvordering wordt door de verweerder in essentie niet betwist. Ook ambtshalve ziet de beslagrechter geen redenen om deze toelaatbaarheid en/of ontvankelijkheid in twijfel te trekken.

Het is evenwel terecht dat de verweerder opmerkt dat de beslagrechter *niet de dwangsomrechter* is zodat hij niet bevoegd is om een al dan niet tijdelijke onmogelijkheid vast te stellen om uitvoering te geven aan de dwangsomveroordeling, en evenmin om in plaats van de dwangsomrechter een plafond/maximum aan de te verbeuren dwangsommen te verbinden.

4.3. De *regelmatigheid* van de aan de eisers betekende exploten (betekening-bevel, verjaringstuitende bevelen en gedwongen tenuitvoerlegging op het onroerend goed) staat niet ter discussie. In ieder geval voeren de eisers geen middelen aan die betrekking zouden hebben op de regelmatigheid van de tenuitvoerlegging.

4.4. Ten onrechte zijn de eisers van mening dat er hen geen bevel zou zijn betekend waarin verduidelijkt wordt waarom en vanaf wanneer dwangsommen zouden beginnen te verbeuren.

Het exploot van betekening-bevel dat op 1 juni 2023 aan de eisers werd betekend (zie hun stuk 2) heeft tot doel om aan de eisers (voor de tweede maal) een kopie van het vonnis van 20 september 2022 houdende de dwangsomveroordeling mede te delen en om hen erop te wijzen dat deze veroordeling tot herstel dient uitgevoerd te zijn tegen uiterlijk 20 september 2023 (om middernacht), zijnde binnen de tien maanden na de uitspraak, zoniet zouden er dwangsommen van 150,00 euro per dag en per persoon beginnen te lopen vanaf 21 september 2023.

Tevens wordt in dit exploot uitdrukkelijk meegedeeld op welke wijze de eisers de wooninspecteur en het college dienen te informeren omtrent het uitgevoerde herstel, zodat dit middels een proces-verbaal van vaststelling/uitvoering door de bevoegde diensten zou kunnen worden bevestigd, hetgeen dan als bewijs van herstel zou gelden (en de dwangsommen zou doen stoppen).

4.5. De (tweede) eiseres werd bij beschikking van 16 juni 2025 toegelaten tot de collectieve schuldenregeling. Daarentoe stellen de eisers dat de verweerder geen aangifte van schuldvordering zou hebben gedaan waardoor zijn schuldvordering zou komen te vervallen.

De verweerder kan dit blijkbaar niet bevestigen, noch ontkennen, en is bezig met dit te onderzoeken. In ieder geval verhindert de toelating van de eiseres tot de collectieve

schuldenregeling niet dat de verweerder opzichtsens de eiser nog steeds over een actuele en opeisbare schuldvordering en titel beschikt, waardoor een gedwongen tenuitvoerlegging minstens lastens de eiser, die niet toegelaten werd tot de collectieve schuldenregeling, mogelijk is en blijft.

4.6. Volgens de eisers is de veroordeling onduidelijk, minstens hebben zij al het nodige gedaan om eraan te voldoen.

De beslagrechter treedt de eisers in deze redenering niet bij. Terecht stelt de verweerder immers dat om aan de herstelmaatregel te voldoen het niet volstaat dat het litigieuze pand niet langer wordt verhuurd (aan vier studenten of aan anderen). De doelnorm van de herstelmaatregel en de daarbij horende veroordeling is dat panden die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoen van de markt gehaald worden. Het pand dient conform gemaakt te worden aan de regelgeving en vervolgens moet dit door de bevoegde ambtenaren worden vastgesteld. Het louter een andere bestemming geven aan het betrokken pand (niet meer per kamer verhuren zodat het opnieuw een eengezinswoning wordt) zonder dat een conformiteit kan worden vastgesteld is niet in overeenstemming met het uitvoeren van de herstelmaatregel.

De andere mogelijkheid die de eisers hadden om uitvoering te geven aan de herstelmaatregel was het slopen van het pand indien dit wettelijk toegelaten is of kan worden.

Geen van beide opties werd door de eisers benut. De herstelmaatregel, die duidelijk is, werd bijgevolg (nog steeds) niet uitgevoerd.

4.7. Ten onrechte menen de eisers dat er voor wat de uitvoering van de herstelmaatregel betreft sprake zou zijn van een 'respijttermijn' van tien maanden die pas een aanvang kan nemen vanaf de betekening van het vonnis op initiatief van de verweerder.

In het vonnis van de correctionele rechtbank van 20 september 2022 werd aan de eisers een termijn van tien maanden gegeven om de herstelmaatregel uit te voeren en dit met ingang van de datum van de uitspraak van het vonnis. Er werd door de rechtbank met andere woorden een uitvoeringstermijn van tien maanden vanaf de uitspraak van het vonnis opgelegd.

De stelling van de eisers dat de betekening van het vonnis een voorwaarde is om de termijn (van tien maanden) voor de uitvoering van de herstelmaatregel te laten starten is verkeerd. Er dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen de termijn die opgelegd wordt voor de uitvoering van een hoofdveroordeling (herstelmaatregel) en de mogelijkheid voor een rechter om te bepalen dat de dwangsom pas na een bepaalde tijd zal verbeuren zoals bepaald in artikel 1385*bis*, lid 4 Ger. W. (zie arresten Benelux Gerechtshof 25 juni 2002 en 11 februari 2011 en Cass. 15 maart 2011 inzake

In casu werd er door de bodemrechter een uitvoeringstermijn bepaald en geen termijn om na de betekening nog enig respijt te krijgen alvorens de dwangsom zou beginnen verbeuren.

De (andersluidende) rechtspraak die de eisers in hun conclusies aanhalen is intussen reeds lange tijd achterhaald. De prejudiciële vraag die zij gesteld wensen te zien aan het Benelux Gerechtshof is in het verleden reeds beantwoord.

4.8. De omstandigheid dat de eisers, naar eigen zeggen, niet in staat zouden zijn om tot uitvoering van werken of tot sloop van het gebouw over te (laten) gaan, maakt geen overmacht uit in hunnen hoofde om de hoofdveroordeling uit te voeren. Het niet

beschikken over de financiële middelen die nodig zijn om de werken uit te voeren creëert evenmin een situatie van overmacht.

Van overmacht kan immers slechts sprake zijn wanneer iemand zijn verplichtingen niet kan nakomen door onvoorziene en onvermijdbare omstandigheden buiten zijn wil, waardoor hij niet aansprakelijk kan worden gesteld voor de gevolgen.

De bewering van de eisers dat de verkoop van het pand onmogelijk zou zijn gemaakt door de houding van de verweerder is niet bewezen en overigens volkomen in strijd met de werkelijkheid. De wettelijke hypotheek die ten gevolge van de veroordeling werd ingeschreven is door de wet bepaald en geen onredelijk en/of willekeurig initiatief van de wooninspecteur.

Van overmacht is derhalve geen sprake.

4.9. Van rechtsmisbruik is in hoofde van de verweerder evenmin 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, Arr.).

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

4.10. Het recht op een eerlijk proces van de eisers is gegarandeerd en gerespecteerd. De vaststelling dat zij rechtsbijstand hebben gekregen om de huidige procedure en tevens een procedure voor de dwangsomrechter in te stellen, vormt daarvan het beste bewijs.

4.11. De eisers dienen als de enige in het ongelijk gestelde partij de gerechtskosten te dragen.

De gerechtskosten omvatten onder meer de rechtsplegingsvergoeding, zoals bepaald in artikel 1022 Ger. W. (art. 1018, *sub* 6° Ger. W.). Deze rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij, zijnde de verweerder (art. 1022, eerste lid Ger. W.), en bedraagt in casu in principe 1.883,72 euro omdat het een niet in geld waardeerbare vordering betreft (en geen in geld waardeerbare zoals de eiser blijkbaar meent).

Gelet op de juridische tweedelijnsbijstand en de rechtsbijstand die aan de eisers werd toegekend wordt de rechtsplegingsvergoeding herleid tot het minimumbedrag van 117,73 euro.

4.12. Huidig vonnis is krachtens de wet zelf uitvoerbaar bij voorraad zonder zekerheidsstelling.

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

Met inachtneming van de artikelen 2 e.v. van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Alle strijdige en meeromvattende conclusies verwerpende als ongegrond, niet ter zake dienend en/of overbodig.

VERKLAART de vordering van de eisers ontvankelijk doch in alle onderdelen **ongegrond**.

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

- | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------|
| * | aan de zijde van de eisers: | |
| * | kosten dagvaarding: | 300,53 euro (in debet) |
| * | aan de zijde van de verweerder: | |
| * | rechtsplegingsvergoeding: | 117,73 euro |
| * | aan de zijde van de Belgische Staat: | |
| * | rolrechten: | 165,00 euro. |

Huidig vonnis is krachtens de wet **uitvoerbaar bij voorraad** zonder zekerheidsstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting door de beslagrechter in de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op **24 FEBRUARI 2026**, waar aanwezig waren:

, beslagrechter,
, griffier.