

PREFERENTIELE TOEWIJZING VAN DE GEZINSWONING

Herhaaldelijk worden wij in een procedure vereffening en verdeling van een huwelijksgemeenschap na echtscheiding geconfronteerd met de vaststelling dat beide partners de gezinswoning willen overnemen.

Binnen het wettelijk stelsel is hieromtrent een procedure voorzien verwoord in de artikelen 1446 en 1447 B.W., luidend als volgt:

- **Artikel 1446 B.W.:** *“Wanneer het wettelijk stelsel eindigt door het overlijden van één der echtgenoten, kan de langstlevende, tegen oplegging indien daartoe grond bestaat, zich bij voorrang doen toewijzen één van de onroerende goederen die tot gezinswoning dient, samen met het aldaar aanwezige huisraad, en het onroerend goed dat dient voor de uitoefening van zijn beroep, samen met de roerende zaken die aldaar aanwezig zijn voor beroepsdoeleinden.”*
- **Artikel 1447 B.W.:** *“Wanneer het wettelijk stelsel eindigt door echtscheiding, scheiding van tafel en bed, of scheiding van goederen, kan elk der echtgenoten in de loop van de vereffeningprocedure aan de rechtbank ten zijne voordele toepassing van artikel 1446 vragen behoudens uitzonderlijke omstandigheden wordt het verzoek ingewilligd dat uitgaat van de echtgenoot die slachtoffer is van een feit als bedoeld in de artikelen 375, 398 tot 400, 402, 403 of 405 van het strafwetboek of van een poging tot een feit als bedoeld in de artikelen 375, 393, 394 of 397 van hetzelfde wetboek, hetzij wanneer de andere echtgenoot uit dien hoofde is veroordeeld bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing, hetzij wanneer de beslissing die de echtscheiding uitspreekt geheel of gedeeltelijk op dat feit is gegrond. De rechtbank beslist met inachtneming van de maatschappelijke en gezinsbelangen die erbij betrokken zijn en van de vergoeding of vorderingsrechten van de andere echtgenoot. De rechtbank bepaalt de datum waarop de eventuele opleg opeisbaar wordt.*

Dit overnamerecht of ook **preferentiële toewijzing** genoemd, geeft in de praktijk steeds meer aanleiding tot geschillen. In de rechtspraak wordt deze preferentiële toewijzing beperkt tot de voornaamste **gezinswoning** doch ze kan evengoed betrekking hebben op een tweede verblijf, desgevallend samen met de **beroepswoning**. Ze kan worden toegekend ongeacht of de goederen die er het voorwerp van uitmaken de gehele gemeenschap omvatten.

Deze principes zijn van toepassing op de goederen die tot de huwelijksgemeenschap behoren, niet tot de goederen die van het eigen vermogen van de andere partner deel uitmaken. Beide partners dienen dus onverdeelde mede-eigenaars te zijn in het kader van de post communautaire onverdeeldeheid die ontstaat na het vonnis van echtscheiding.

Beroepsgoederen (**roerende goederen**) zijn eigen op grond van artikel 1400, 6° B.W. en kunnen nooit het voorwerp uitmaken van een preferentiële toewijzing aan de niet beroepsactieve ex-echtgenoot.

In de rechtspraak bestaat zowel de mogelijkheid tot afzonderlijke toewijzing van het onroerend goed zonder de inboedel dan wel de gezamenlijke toewijzing van onroerend goed samen met de inboedel.

De rechtbank dient de bestemming van het goed te beoordelen op het ogenblik van het instellen van de echtscheidingsvordering en niet op het ogenblik dat de toewijzing wordt gevraagd op het ogenblik van ontbinding van het huwelijksstelsel. Het is m.a.w. niet relevant voor de toewijzing dat de echtgenoot die erom vraagt de gezinswoning verlaten heeft op het ogenblik van zijn verzoek.

Een nieuwe bestemming als beroepswoning : het is zelfs denkbaar dat deze bestemming slechts na de ontbinding van de huwelijksgemeenschap ontstaat (*een echtgenoot verlaat na de ontbinding de gezinswoning waarin hij tevens zijn beroep uitoefende en bestemt de nieuwe woning voor professioneel gebruik*) waardoor de aanspraken op dezelfde preferentiële toewijzing toch mogelijk blijven.

Een nieuwe bestemming als gezinswoning : dit wordt minder vanzelfsprekend beoordeeld door de rechtspraak doch blijft tot de mogelijkheden behoren wanneer bijvoorbeeld één van de echtgenoot de eigen woning verlaat met de kinderen en een andere woning betreft die hij wenst toegewezen te krijgen.

BEGUNSTIGDE:

Bij toepassing van artikel 1447 B.W. komt het recht om toewijzing te vragen toe aan elke echtgenoot.

Hiervoor dient een uitdrukkelijke vordering gesteld te worden.

De rechtbank beslist : *“met inachtneming van de maatschappelijke en gezinsbelangen en met de vergoedings- en vorderingsrechten van beide partijen.”*

Opgelet : Artikel 1447 B.W. kan in samenloop komen met artikel 1455 B.W. luidend als volgt: *“De echtgenoot die bepaalde goederen in het gemeenschappelijk vermogen heeft gebracht, kan bij de verdeling de nog in natura aanwezige goederen terugnemen, mits hij ze op zijn aandeel toerekent, naar hun waarde ten tijde van de verdeling.”*

Dit recht van toewijzing bij voorrang zal moeten wijken wanneer één van de echtgenoten aanspraak wil maken op dit recht van terugname vermits voorrang gegeven wordt aan artikel 1455 B.W. omdat de wet dit rechtstreeks verbindt aan de inbreng van het goed.

In uitzonderlijke situaties kan dit recht op voorrang doorbroken worden door het recht van preferentiële toewijzing bv. in het geval waarbij de gezinswoning op een eigen grond van een echtgenoot werd gebouwd en pas daarna in de gemeenschap werd ingebracht door middel van een wijziging van het huwelijkscontract.

Dergelijke feit doorbreekt de volgorde van de handelingen de voorrang die in artikel 1455 B.W. wordt verleend.

Enkel de echtgenoten die geen huwelijkscontract hebben gesloten of die bij huwelijkscontract het wettelijk stelsel hebben aangenomen, vallen onder het toepassingsgebied van artikel 1446 en 1447 B.W. Ook de echtgenoten met een stelsel van algehele gemeenschap kunnen hierop beroep doen.

In geen geval kan de preferentiële toewijzing gevraagd of toegewezen worden in een stelsel van zuivere scheiding van goederen tenzij het conventioneel opgenomen werd in het huwelijkscontract.

Indien aan de scheiding van goederen een gemeenschap van aanwinst is toegevoegd, kunnen de echtgenoten wel beroep doen op deze wettelijke preferentiële toewijzing.

CRITERIA:

Welke belangen mag de rechtbank betrekken bij haar beoordeling: enkel de belangen die nog bestaan op het ogenblik dat het verzoek tot preferentiële toewijzing wordt ingediend zoals :

1. Maatschappelijke en gezinsbelangen:

Onder gezinsbelangen wordt bedoeld de wederzijdse morele en materiële belangen van de echtgenoten en hun kinderen.

Onder maatschappelijke belangen wordt bedoeld dat de rechten van de schuldeisers niet mogen benadeeld worden door de toewijzing.

De concrete invulling van deze beide begrippen is een feitenkwestie waarover dient geoordeeld te worden.

De preferentiële toewijzing wordt het vaakst toegekend aan de echtgenoot die gerechtigd is om tijdens de echtscheidingsprocedure samen met de kinderen in het goed te verblijven. Nochtans is dit geen absolute regel. Het is niet vereist dat de echtgenoot effectief de woning betreft waarvan hij de toewijzing vraagt. Hij kan er uit andere hoofde belang bij hebben om terug te keren naar de woning.

Het hoederecht over de kinderen vormt vaak het doorslaggevend argument vermits het laten opgroeien en ontwikkelen van kinderen een stabiele en vertrouwde omgeving vereist. Sedert de invoering van de bilocatie-regeling verliest dit argument aan kracht, doch de rechtspraak in dit verband lijkt nog niet vaststaand.

Een tweede criterium kan het beroepsbelang zijn wanneer men zijn werk uitoefent in het onroerend goed.

Een ander argument is de bijzondere niet geldelijke band die één van de echtgenoten met de woning kan hebben, zoals: het bevindt zich in hetzelfde dorp waar men is opgegroeid; ligt in de nabijheid van familieleden; is afkomstig van familie; werd opgericht door de echtgenoot die de vraag stelt, doch rechtspraak en rechtsleer zijn eerder terughoudend om deze argumentatie te aanvaarden.

Het is niet de bedoeling dat de woning wordt toegewezen aan de meest kapitaalkrachtige echtgenoot.

Om een opbod tussen de echtgenoten te voorkomen wordt meestal uitgegaan van een voorafgaande dading waarbij partijen minstens een bindende waardebepaling van de woning laten vaststellen bij middel van een expertiseopdracht zodat de opbod - discussie tot een einde komt.

Voor zover partijen niet tot overeenkomst kunnen komen met betrekking tot een bindende waardebepaling, zal de rechtbank een deskundige aanstellen op grond van artikel 1212 Ger. W. of de notaris gelasten met de schatting ervan. De marktwaarde dient vastgesteld te worden op de dag van de verdeling.

Wanneer de notaris die voorafgaand advies dient te verstrekken van oordeel is (en de rechtbank dit advies volgt) dat aan geen van beide partijen enige voorkeur kan worden toebedeeld, blijft enkel de openbare tekoopstelling over als middel om het geschil te beëindigen.

2 vergoedings- en vorderingsrechten:

Hiermee wordt bedoeld de vergoedingsrechten op grond van de artikelen 1432 tot 1434 B.W. en de vorderingen die ontstaan tijdens de post communautaire onverdeeldheid.

De vraag tot preferentiële toewijzing is slechts ontvankelijk indien deze wordt ingesteld in de loop van de vereffeningsprocedure omdat enkel op dat ogenblik de vergoedings- en vorderingsrechten worden bepaald.

De toebedeling van een onroerend goed dient gecompenseerd te worden door middel van een opleg wegens overbedeling. Indien deze opleg een te zware financiële last legt op de verzoeker, kan de rechter op deze basis de toewijzing weigeren om de rechten van de andere echtgenoot te vrijwaren.

3. Slachtoffer van partnergeweld:

Met de inwerkingtreding van de wet van 28.01.2003 werd een nieuw lid toegevoegd waarbij omwille van uitzonderlijke omstandigheden het verzoek tot preferentiële toewijzing wordt ingewilligd indien dit uitgaat van een echtgenoot die het slachtoffer is van partnergeweld.

Het criterium van de schuld van de echtgenoot, verdwenen in het echtscheidingsrecht, blijft hierdoor behouden in het kader van het verzoek tot preferentiële toewijzing.

René KUMPEN, Advocaat-vennoot.

ARGUS Advocaten

Kol. Dusartplein 34 bus 1

3500 Hasselt BELGIUM

Tel: +32.(0)11.28.64.27

Fax: +32.(0)11.22.15.90

www.argusadvocaten.be

