



Kople
art. 792 Ger.W.
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

016520

Uitgifte

Repertoriumnummer 2015 / 4763
Datum van uitspraak 07 mei 2015
Rolnummer 2014/AR/2372

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Ruimtelijke ordening stedenbouw

Eindarrest

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

zeventiende kamer
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000178096-0001-0008-01-01-1



016541

, wonende te

appellant, in persoon aanwezig
vertegenwoordigd door Mr. SERGEANT Sigfried, advocaat te 8200 SINT-MICHIELS, 't
Kloosterhof 17 (ref.: S 13.346)

tegen het vonnis van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling
Antwerpen van 03 april 2014, gekend onder rolnummer 13/6730/A, zetelend zoals in
kortgeding

tegen

HET VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de persoon van de
minister-president van de Vlaamse Regering, met kabinet te 1000 BRUSSEL, Martelaarsplein
19, voor wie optreedt de Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, met kabinet
te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II-laan 19,

geïntimeerde,
vertegenwoordigd door Mr. CLAES Johan, advocaat te 2550 KONTICH, Mechelsesteenweg
160

Voorgaanden

1.

De heer heeft op 21 november 2013 het Vlaamse Gewest gedagvaard zoals
in kortgeding om een stakingsbevel te horen opheffen dat hem was opgelegd op 5
september 2012 met betrekking tot het strijdig gebruik van een onroerend goed in de
te . De reden van het stakingsbevel bestond in de omvorming van
twee naar drie wooneenheden.

2.

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 3 april 2014 zoals in kort
geding is de vordering van de heer ongegrond verklaard.

De eerste rechter overwoog in essentie dat de formele wettigheid van het bevel was
nageleefd, hij slechts tot marginale toetsing bevoegd was om een kennelijke onredelijkheid
te toetsen, er op 10 mei 2011 negen wooneenheden waren vastgesteld en een proces-
verbaal wegens huisjesmelkerij was opgesteld en er dus geen reden bestond om de staking



op te heffen van het strijdig gebruik van de woongelegenheden op de eerste, tweede en derde verdieping van het gebouw te

3.

De heer heeft hoger beroep aangetekend met een verzoekschrift neergelegd op 5 september 2014. Hij handhaaft zijn vordering en vordert de opheffing van het stakingsbevel van 5 september 2012, bekrachtigd op 18 september 2012.

Beoordeling

4.

De heer is eigenaar van drie verdiepingen van een pand waar op het gelijkvloers een handel is gevestigd, die niet zijn eigendom is. Hij kocht die drie verdiepingen aan in december 1999.

De akte van vaststelling van de verkoopvoorwaarden (28 september 1999) en toewijzing aan de heer (13 december 1999) (stuk 2 van) omschrijft het verkochte goed als volgt:

"de eerste, tweede en derde verdieping en de tussenverdieping, omvattende:

a. in privative en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: de traphal met trap, het appartement gemerkt "2" bestaande uit magazijn, kantoor, vestiaire en twee water-closets, en de ruimte op de tussenverdieping zoals aangeduid op het aan nagemelde basisakte gehecht grondplan;

- op de tweede verdieping: de traphal met trap, het appartement "3" bestaande uit zes kamers, gang, badkamer, keuken, water-closet;

- op de derde verdieping: de traphal met trap, het appartement gemerkt "4", bestaande uit zes kamers, gang, badkamer, keuken, water-closet".

Op de tweede bladzijde van het zelfde stuk wordt verwezen naar de basisakte "waardoor aan de voormelde goederen een apart statuut is toegekend" dd. 22 december 1997.

De basisakte van 1997 (stuk 26 van De Brandt) houdt de vereniging in van de kavels op de eerste, tweede en derde verdieping alsmede van de tussenverdieping (hoofdstuk 3) tot een privative kavel die omvat

"a. in privative en uitsluitende eigendom:

- op de eerste verdieping: de traphal met trap, het appartement gemerkt "2" bestaande uit magazijn, kantoor, vestiaire en twee water-closets, en de ruimte op de tussenverdieping zoals aangeduid op het hieraangehecht algemeen grondplan;

- op de tweede verdieping: de traphal met trap, het appartement "3" bestaande uit zes kamers, gang, badkamer, keuken, water-closet;

- op de derde verdieping: de traphal met trap, het appartement gemerkt "4", bestaande uit zes kamers, gang, badkamer, keuken, water-closet". De plannen per verdieping zijn aangehecht en conform de beschrijving.



01654

Onder verwijzing naar artikel 4.2.1 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is aan de heer _____ op 5 september 2012 een bevel tot staking betekend van het strijdig gebruik van drie woonegelegenheden op de eerste, tweede en derde verdieping (stuk 18 van _____). Er is daarin verwezen naar de wijziging van het aantal woonegelegenheden zonder voorafgaandelijke vergunning en de omvorming van een pand kadastraal gekend als handelsgelijkvloers met twee woonegelegenheden tot handelsgelijkvloers met drie woonegelegenheden. Tevens is gesteld dat op elke bovenliggende verdieping één zelfstandige wooneenheid werd ingericht, waarbij wordt verwezen naar foto's 3 tot en met 18 in de bijlage 1. Dit stakingsbevel is bekrachtigd op 18 september 2012 (stuk 19 van _____) waarvan de tijdigheid niet langer wordt betwist.

Bij een verhoor op 21 november 2012 verklaarde de heer _____ enkele verbeteringswerken te hebben aangebracht *“zijnde verluchting in de badkamer op de eerste verdieping, een aantal elektrische verwarmingsradiatoren geplaatst en gasleidingen doorgetrokken naar de hoofdkraan, kort gezegd werken om een conformiteitsattest te bekomen”*.

De verhuring is stopgezet.

5.

Artikel 6.1.47 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de daartoe bevoegde ambtenaren ter plaatse de onmiddellijke staking van het werk, de handeling of het gebruik kunnen bevelen indien zij vaststellen dat het werk, de handeling of het gebruik een inbreuk vormen zoals vermeld in artikel 6.1.1.

Artikel 6.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt strafsancties lastens degene die handelingen bepaald in artikel 4.2.1 (stedenbouwkundige vergunning) en 4.2.15 (verkavelingsvergunning) uitvoert, voortzet of in stand houdt zonder vergunning of in strijd met de vergunning. De (relevante) vergunningsplichtige bouwwerken zijn in artikel 4.2.1 omschreven als volgt:

1. bouwwerken met uitzondering van onderhoudswerken: optrekken of plaatsen van een constructie, het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
6. de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt
7. een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.



6.

Het stakingsbevel van 5 september 2012 (stuk 1 van het Vlaamse Gewest) bevat volgende vermeldingen:

“01. Aard van de feiten:

Wijzigen van het aantal wooneenheden en handelingen uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

02. Beschrijving van de wederrechtelijk uitgevoerde werken:

Het hoekpand, kadastraal gekend als handelsgelijkvloers met twee wooneenheden werd opgevormd tot een handelsgelijkvloers met drie wooneenheden. Op elke bovenliggende verdieping werd telkens één zelfstandige wooneenheid ingericht (bijlage 1 foto 3 tot en met 18).

(...)

03. Stand van de werken:

De werken zijn reeds voltooid.

De wooneenheden zijn bemeubeld maar onbewoond.

(...)

06. Bevel tot staking

Gelet op het feit dat het voormelde strijdige gebruik van de drie wooneenheden in uitvoering was, heb ik in overeenstemming met artikel 6.1.47 eerste alinea van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ter plaatse de onmiddellijke staking van het strijdige gebruik van de wooneenheden op de eerste, tweede en derde verdieping bevolen, sprekende met

dewelke weigerde het bijgevoegde stakingsbevel te tekenen voor kennisname ervan (bijlage 4).

(...)”.

7.

De heer _____ is eigenaar geworden van de drie verdiepingen en het tussenverdiep van het pand aan de _____ te _____ op 13 december 1999 (stuk 2 van _____ : verkoopsvoorwaarden en toewijzing). De splitsing tussen enerzijds het handelsgelijkvloers, dat niet zijn eigendom is, en anderzijds de drie verdiepingen en het tussenverdiep blijkt uit de eraan voorafgaande basisakte van 1997 en de bijhorende plannen.

Zowel uit de verkoopsvoorwaarden als uit de basisakte blijkt dat de heer I _____ drie appartementen op drie verdiepingen heeft gekocht. De opsplitsing dateert van 1997, dus van voordat de heer _____ eigenaar werd. De woonfunctie van de appartementen op de drie verdiepingen is door de heer _____ niet gewijzigd, nu uit de basisakte en de bijhorende plannen blijkt dat zich op elke verdieping een appartement bevond, voorafgaandelijk aan het ogenblik waarop hij ervan de eigenaar werd.

De kadastrale gegevens waarop het stakingsbevel van 5 september 2012 klaarblijkelijk is gesteund, bezitten, gelet op hun fiscale doelstelling, tegen die verkoopsvoorwaarden en de basisakte geen bewijskracht, temeer zij elkaar tegenspreken: het stuk 26 van het Vlaamse



Gewest, waarin sprake is van twee wooneenheden, is in tegenspraak met het stuk 27 van de heer , dat een handelsgelijkvloers en appartementen 1, 2 en 3 op de 1°, 2° en 3° verdieping vermeldt.

Het stuk 24 van het Vlaamse Gewest dat de bewonerslijst van het pand inhoudt sedert 1948 is evenmin bewijskrachtig. Het is niet duidelijk wat met dat stuk bewezen wordt, tenzij dat in 1993 een nummersplitsing is doorgevoerd, met name tussen enerzijds de winkel zonder woonst, met nummer : en anderzijds de appartementen met nummer (derde bladzijde van stuk 24 van het Vlaamse Gewest). Zulks spreekt het uitgangspunt van het Vlaamse Gewest tegen, volgens hetwelk het handelsgelijkvloers en de eerste verdieping één geheel zouden hebben uitgemaakt.

Er is dus niet bewezen dat de heer het aantal wooneenheden van het pand heeft gewijzigd of omgevormd van twee naar drie. Dergelijke bestemmingswijziging was trouwens pas vergunningsplichtig sinds de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999, op 1 mei 2000.

8.

Het aanbrengen van verluchting in een badkamer, de plaatsing van een aantal elektrische verwarmingsradiatoren en de doortrekking van de gasleidingen naar de hoofdkraan, zijn geen vergunningsplichtige werken of handelingen. Het is niet bewezen dat de heer andere werken heeft uitgevoerd in het pand, die wel vergunningsplichtig zouden zijn. De eenvoudige vaststelling in het proces-verbaal van 5 september 2012 dat "de werken zijn voltooid", houdt niet het bewijs in dat vergunningsplichtige werken, die zonder vergunning zouden zijn uitgevoerd, aan de heer zijn toe te schrijven. Een eenvoudige veronderstelling volgens dewelke een wijziging van het aantal wooneenheden de uitvoering van vergunningsplichtige, want ingrijpende constructieve werkzaamheden zou impliceren, maakt evenmin bewijs uit, temeer het uitgangspunt van de wijziging van het aantal wooneenheden als stedenbouwkundige inbreuk in hoofde van de heer niet als bewezen wordt aangenomen.

De enkele omstandigheid dat in het appartement op de eerste verdieping van het pand een badkamer zou zijn ingericht, zoals uit de eigen verklaring van de heer dd. 21 november 2012 (stuk 21 van) zou kunnen worden opgemaakt, is daarom nog niet te beschouwen als een functiewijziging, nu geen bewijs voorligt van een van de woonfunctie afwijkende functie van het appartement op de eerste verdieping op het ogenblik waarop de heer eigenaar werd.

De foto's die zijn gevoegd bij het stakingsbevel (stuk 1 van het Vlaamse Gewest) zijn niet bewijskrachtig, nu eruit niet kan worden opgemaakt welke foto's op welke verdieping betrekking hebben, noch welke vergunningsplichtige werken of handelingen door de heer zouden zijn uitgevoerd.



9.

Uit hetgeen voorafgaat, volgt dat niet bewezen wordt dat de heer [redacted] een stedenbouwkundige inbreuk heeft gepleegd waarop het stakingsbevel van 5 september 2012 zou kunnen zijn gesteund.

Het hoger beroep van de heer [redacted] is gegrond.

Het voorbehoud dat de heer [redacted] vraagt in het dispositief van zijn syntheseconclusies is niet als een vordering te beschouwen, zodat er geen recht hoeft op te worden gedaan.

Beslissing

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

De rechtspleging verlep in overeenstemming met de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van de taal in gerechtszaken.

Het hof verklaart het hoger beroep van de heer [redacted] gegrond;

Het hof heft het stakingsbevel van 5 september 2012, bekrachtigd op 18 september 2012 houdende staking van het strijdig gebruik van de wooneenheden op de eerste, tweede en derde verdieping van het pand te [redacted], op;

Het hof veroordeelt het Vlaamse Gewest tot de betaling van de kosten van het geding aan de zijde van de heer [redacted] begroot op 238,19 euro dagvaardingskosten;

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 07 mei 2015 door

A. WINANTS

Voorzitter

I. TRAEST

Raadsheer

P. BALLAUX

Raadsheer

E. CLEYMANS

Griffier

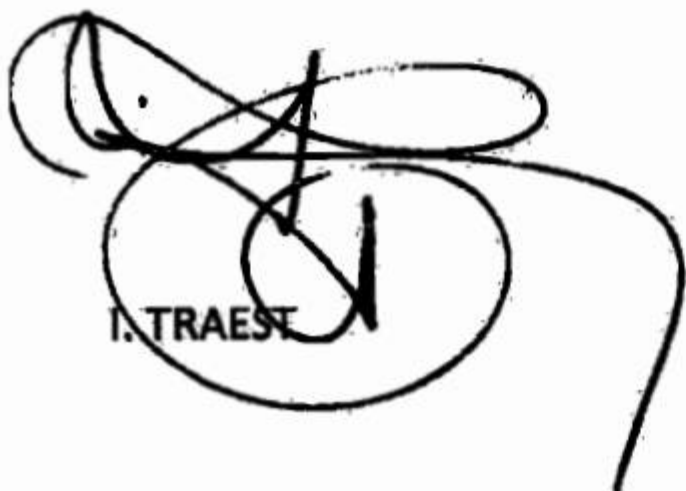




E. CLEYMANS



P. BALLAUX



I. TRAEST



A. WINANTS

