



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

023158

Repertoriumnummer <b>2015 / 6543</b>
Datum van uitspraak <b>26 juni 2015</b>
Rolnummer <b>2014/AR/739</b>

**Uitgifte**

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

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

Eindarrest

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

zeventiende bis kamer  
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000219353-0001-0008-01-01-1



023159

Het **VLAAMS GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de persoon van de Minister-President van de Vlaamse Regering, met kantoren te 1000 Brussel, Koolstraat 35,

appellant,

vertegenwoordigd door Mr. CLAES Johan, advocaat te 2550 KONTICH, Mechelsesteenweg 160 (Ref.: 1006/1651-Vlaams Gewest/Shoprent)

tegen het vonnis van de 11<sup>de</sup> B kamer van de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 14 februari 2014, aldaar gekend onder het rolnummer 13/4822/A

tegen

met maatschappelijke zetel te  
ondernemingsnummer

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr. VAN LOMMEL Jo, advocaat te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27 (Ref.: 41030/2013/YL/JVL)

\*\*\*\*\*

**Wat voorafgaat:**

1.

De betwisting betreft een administratieve geldboete, opgelegd wegens het doorbreken van een stakingsbevel (gegeven en aangeplakt op 13.07.2011, en bekrachtigd op 20.07.2011), m.b.t. het uitvoeren van verbouwwerken m.b.t. de constructieve elementen van het gebouw te



0231°0  
, aangewezen.

Op 27.10.2011 werd door de gemeentelijk ambtenaar van de stad overeenkomstig art. 6.1.5. VCRO, een P.V. opgesteld van volgende feiten:

*"... De werken in het pand worden nog steeds verder gezet...*

- *Op de bovenliggende en zolderverdieping werden in de muren sleuven geslepen ter voorziening van nutsleidingen en werden openingen in de muur dichtgemetst, ...*
- *In de kamers was met bezig met het plaatsen van metalstuds voor gipsplaten ...*
- *Er werden betonnen deurlintelen geplaatst in de groter gemaakte deuropeningen ..."*

Aldus werd een inbreuk vastgesteld op art. 4.2.1.1° VCRO, hoewel ook art. 146, 5° DRO vernoemd werd.

Op 09.11.2011 stuurde de een protest aangaande de vermeende doorbreking van het stakingsbevel aan de inspectie RWO, meldende, aan de hand van een attest van de notaris, dat zij op 27.10.2011 pas om 17.00 "eigenaar" (bedoeld wordt: erfpachter) geworden was van het pand, terwijl de doorbreking van het stakingsbevel zou zijn vastgesteld om 11.30 uur.

Op 25.04.2013 besliste de rekenplichtige van het Herstelfonds om aan de een administratieve geldboete op te leggen van 5.000,00 euro.

Met verzoekschrift van 07.05.2013 werd kwijtschelding gevraagd van de administratieve geldboete, maar op 16.05.2013 werd besloten dit verzoek ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, om reden dat de aan- en verkoopbelofte reeds was ondertekend op 18.08.2011, zodat enkel de NV Shoprent belang had bij het verder zetten der werken.

Op 22.08.2013 werd dwangbevel betekend door gerechtsdeurwaarder Beckers.

2.

De heeft op 28.06.2013 het Vlaamse Gewest gedagvaard in verzet tegen dit dwangbevel.

3.

De eerste rechter verklaarde het verzet op 14.02.2014 ontvankelijk en gegrond.

Geoordeeld werd dat niet bewezen werd dat de op de hoogte was van het stakingsbevel.







023162

Het voorhanden zijn van deze kennis is een feitenkwestie die door de rechter beoordeeld wordt.

9.

Art. 6.1.47, 3° lid VCRO (oud art. 154, 3° lid, D.R.O.) bepaalt dat het stakingsbevel (opgenomen in het proces-verbaal van vaststelling) binnen de 8 dagen bij aangetekende brief of per gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis dient gebracht van de opdrachtgever, de architect en de persoon of de aannemer die de werken of handelingen uitvoert, en, in voorkomend geval, aan de persoon die het goed gebruikt. De bekrachtigingsbeslissing moet aan dezelfde personen per aangetekende brief verzonden worden (zie art. 6.1.47, 5° lid VCRO – oud art. 154, 5° lid, D.R.O.).

De [ ] behoorde alleszins op datum van 13.07.2011 niet tot één van de hoger vermelde personen, en het wordt niet betwist dat het op 13.07.2011 gegeven stakingsbevel (bekrachtigd op 20.07.2011) nooit aan haar betekend werd, zodat het Vlaamse Gewest op een andere wijze zal moeten aantonen dat de [ ] kennis had van het stakingsbevel.

10.

De stelling van de [ ] dat enkel aan de persoon aan wie overeenkomstig artikel 6.1.47 VCRO kennis werd gegeven van het bekrachtigd stakingsbevel, bij toepassing van artikel 6.1.49 VCRO een administratieve geldboete kan worden opgelegd, wordt niet bijgetreden. Artikel 6.1.49 VCRO maakt voor het opleggen van een administratieve geldboete geen onderscheid tussen personen aan wie het voorafgaande bekrachtigde stakingsbevel wel of niet ter kennis werd gebracht, zodat het voor het opleggen van een administratieve geldboete met toepassing van artikel 6.1.49 VCRO volstaat dat de handelingen/werken in strijd met een bekrachtigd bevel tot staking werden voortgezet op bewuste wijze, te weten met kennis van het bestaan van het stakingsbevel.

Het behoort dan ook aan het Vlaamse Gewest om het bewijs te leveren van het feit dat de [ ] kennis had van het op het pand rustende stakingsbevel op het ogenblik van de doorbreking van het stakingsbevel.



023163

11.

De redenering van de stedenbouwkundig inspecteur, in zijn besluit van 16.05.2013, dat enkel de belang had bij de verdere uitvoering der werken gelet op de ondertekening op 18.08.2011 van de wederzijdse belofte, is niet van logica gespeend, maar kan enkel op die feiten toegepast worden die noodzakelijkerwijze ingevolge deze logica bewezen zijn.

Het hof oordeelt m.a.w. dat een onderscheid dient gemaakt te worden tussen:

- enerzijds de vraag of bewezen is dat de wist dat er bouwovertredingen begaan werden in haar voordeel;
- anderzijds de vraag of bewezen is dat de wist dat er op 13.07.2011 een stakingsbevel was gegeven, welk bevel op 20.07.2011 bekrachtigd werd.

12.

Wat de eerste vraag uit hoger vermeld "punt 11" betreft kan de logica van de stedenbouwkundig inspecteur bijgetreden worden.

Het staat vast dat de erfpachtrechten op 27.10.2011 aan dezelfde prijs werden overgedragen als vermeld in de wederzijdse belofte van 18.08.2011, terwijl tussen 18.08.2011 en 27.10.2011 niet alleen een nieuwe bouwvergunning bekomen werd, maar er ook verdere en omvangrijke verbouwingswerken aan het pand werden uitgevoerd.

Het is volstrekt ongeloofwaardig dat de , die bij het aangaan van de belofte reeds een voorschot betaalde van 11.637,50 euro (zie samenlezing van beide akten), vanaf 18.08.2011 onwetend zou zijn van de sloop- en verbouwingswerken die sedertdien in het pand plaatsvonden, gelet op het feit dat de overeengekomen prijs niet evolueerde tussen 18.08.2011 en 27.10.2011.

Hoewel partijen hun standpunt niet hebben meegedeeld omtrent de eventuele toepasselijkheid van art. 1589 B.W. op de wederzijdse belofte van 18.08.2011, en hoewel op huidig ogenblik niet geweten is wat de onderlinge afspraken waren tussen de en de omtrent de waardevermeerdering van het pand ingevolge de sedert 18.08.2011 uitgevoerde sloop- en verbouwingswerken en wie de kosten zou dragen m.b.t. deze werken, bestaat er – gelet op de inhoud van de akte van 18.08.2011 en gelet op de niet-evolutie van de overeengekomen prijs tussen 18.08.2011 en 27.10.2011 - een vermoeden dat de vanaf 18.08.2011 op de hoogte was van het feit dat men deze werken, voorlopig zonder uitvoerbare bouwvergunning, aan het uitvoeren was aan het pand waarvan zij de erfpachtrechten overnam.



023164

Deze vraag is in casu evenwel niet aan de orde.

13.

Aan de orde is enkel de tweede vraag, hoger opgeworpen onder "punt 11", nl. de vraag of bewezen is dat de [redacted] wist dat er voorafgaandelijk, op 13.07.2011, een stakingsbevel werd gegeven, welk bevel op 20.07.2011 bekrachtigd werd.

Dit bewijs wordt door het Vlaamse Gewest niet geleverd. Het Vlaamse Gewest toont niet aan, aan de hand van de nodige feitelijke gegevens, dat de [redacted] op het ogenblik van de vermeende doorbreking ervan noodzakelijkerwijze kennis moest hebben van het eerder opgelegde stakingsbevel.

De hypothese dat de overdrager van de erfpachtrechten (de [redacted]) de [redacted] op 18.08.2011 ook wel op de hoogte zal gebracht hebben van het op 13.07.2011 gegeven stakingsbevel is niet meer dan wat ze is: een hypothese. Op geen enkele wijze wordt enige collusie terzake tussen de [redacted] en de [redacted] aangetoond.

Dergelijke hypothese kan niet de basis vormen voor het opleggen van strafsancties of van administratieve geldboeten wegens het doorbreken van een (bekrachtigd) stakingsbevel.

14.

Het verzet van de [redacted] werd terecht gegrond verklaard.

Het hoger beroep is ongegrond.

15.

Gelet op het onderscheidenlijk gelijk der partijen wordt het Vlaamse Gewest veroordeeld tot betaling van de gedingkosten van de [redacted].

Gelet op het arrest van het Grondwettelijk Hof van 21.05.2015 (arrest nr. 70/2015) dient het Vlaamse Gewest in casu ook veroordeeld te worden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding; er is geen reden om een ander bedrag toe te kennen dan de basisrechtsplegingsvergoeding.





