

Nummer :

Rep.: 4283

Zitting van:
02/09/2003

eindarrest
hypotheekwet

Het HOF VAN BEROEP, zitting houdend te ANTWERPEN, EERSTE KAMER, recht doende in burgerlijke zaken, heeft volgend arrest gewezen:

In zake: 2002/AR/2037

zelfstandig helper, geboren te op
, wonende te

- appellant

- tegen het vonnis op tegenspraak uitgesproken op 17 juni 2002 door de 5^{de} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Hasselt.

- vertegenwoordigd door Meester loco Meester
advocaat te

TEGEN

gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur voor het grondgebied van de provincie , in naam van het Vlaamse Gewest (cfr. art. 149§2 DORO), met kantoor te als wettelijke opvolger van , voorheen gemachtigd ambtenaar voor de provincie (cfr. art. 198 DORO)

- geïntimeerde

- vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

1. Het beroepen vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Hasselt van 17 juni 2002 heeft de oorspronkelijke eis van geïntimeerde grond verklaard door:

- appellant te veroordelen om het perceel te

, kadastraal gekend als

te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand, d.i. de wederrechtelijk verbouwde woning alsmede de houten berging, de grondbedekking rond de woning, de toegangsweg tot de woning en de omheining van afsluitdraad met ijzeren tuinhekken te verwijderen binnen een termijn van één jaar vanaf de datum van het vonnis, zich hierbij gedragende naar alle verplichtingen hem hierbij door de wet opgelegd,

- voor recht te zeggen dat, bij gebrek hieraan te voldoen binnen voormelde termijn, appellant mits betekening van het vonnis een dwangsom zal verbeuren van 100 EUR per dag vertraging vanaf het verstrijken van deze termijn,

- geïntimeerde te machtigen om, bij gebreke van appellant hieraan te voldoen binnen de gestelde termijn, tot uitvoering van het herstel van de plaats in zijn oorspronkelijke toestand over te gaan en om alle van de plaats afkomstige materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en/of te vernietigen op een door hem gekozen plaats en dit op kosten van appellant, deze kosten invorderbaar zijnde op enkel vertoon van de rekeningen.

Appellant werd verwezen in de gedingkosten.

2. Appellant stelde een naar vorm en termijn regelmatig hoger beroep in bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van het Hof op 14 augustus 2002. De zaak werd behandeld ter terechtzitting van 26 mei 2003.

3. Het doel en de grondslag van de oorspronkelijke eis van geïntimeerde blijken zowel in feite als in rechte uit de inleidende dagvaarding van 2 september 1999 en inzonderheid uit het beroepen vonnis. Het Hof verwijst hiernaar.

Appellant vordert de oorspronkelijke eis van geïntimeerde, bij wijziging van het beroepen vonnis, ontoelaatbaar minstens ongegrond te verklaren.

Geïntimeerde concludeert tot de bevestiging van het vonnis a quo.

4. Appellant heeft opnieuw verzocht de oorspronkelijke eis van geïntimeerde onontvankelijk te verklaren. Appellant heeft nochtans nagelaten de feitelijke en de juridische grondslag van deze exceptie aan te wijzen.

Het Hof treft geen middelen van onontvankelijkheid of van ontoelaatbaarheid aan die het ambtshalve zou moeten laten gelden.

Klaarblijkelijk hanteert appellant in dit verband louter een stijfiguur.

Geïntimeerde geeft blijk van de vereiste hoedanigheid om zijn eis in te dienen en toont het nodige, reeds verkregen en dadelijke belang aan, zodat zijn eis met toepassing van art. 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek terecht toelaatbaar werd verklaard.

5. Geïntimeerde heeft de wederrechtelijke oprichting, aanleg en/of instandhouding door appellant van volgende werken en constructies op zijn voormelde eigendom ten grondslag van zijn eis gelegd:

- ... een woning met afmetingen van ongeveer 12m x 13 m, zonder verdieping, in metselwerk met crepi-afwerking en bedekt met een zadeldak,
- ... een houten berging met afmetingen van ongeveer 2m x 2m, gelegen achter de woning,
- ... een grondbedekking in asfalt rond de woning met een breedte van ongeveer 2m,
- ... een toegangsweg op perceel naar de woning met ontbossing van een strook bos op dit perceel,
- ... omheining van het perceel met afsluitingsdraad en ijzeren toegangshek".

Het beweerde wederrechtelijk karakter heeft geïntimeerde laten steunen op art. 42, 43 en 66 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996, thans art. 99 en 146 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening (D.R.O.).

Hij vordert het herstel van de plaats in de vorige toestand met toepassing van art. 70 van hetzelfde decreet, thans art. 151 D.R.O..

6. Appellant betwist niet dat hij voor de gevraagde werken geen bouwvergunning aanvraag, laat staan verkreeg. Hij voert wel aan dat sommige constructies niet door hem of voor hem maar door zijn rechtsvoorgangers werden gebouwd.

Daaraan staat evenwel niet in de weg dat geïntimeerde afdoende heeft bewezen dat appelland alle voormelde werken in stand heeft gehouden en nog in stand houdt.

Appellant laat evenwel gelden dat sommige constructies, met name de woning, de houten berging, de omheining met ijzeren afsluitdraad en het ijzeren toegangshek, verwezenlijkt werden vóór de inwerkingtreding van de (oude) stedenbouwwet (1962) zodat aan de bouw noch aan de instandhouding daarvan een wederrechtelijk karakter zou kleven.

Wat het woonhuis (chalet) betreft wordt door geïntimeerde niet meer betwist dat een eerste constructie werd gebouwd geruime tijd vóór 1962. Hij laat evenwel gelden dat de oorspronkelijke constructie na 1962 zodanig werd verbouwd dat de bebouwde oppervlakte meer dan verdubbelde zon-

der dat hiervoor de vereiste stedenbouwkundige vergunning werd verkregen. Deze bewering wordt door geïntimeerde ook afdoende bewezen. Uit de regularisatieaanvraag van de rechtsvoorganger van appelland, met name , in 1974, het daarbij horend fotomateriaal alsook uit de kadastrale schetsen uit dezelfde periode blijkt dat het toenmalig weekendhuisje niet alleen een volledig ander uitzicht had dan de actuele constructie maar bovendien slechts een oppervlakte had van 64,50 m², terwijl deze thans 169 m² bedraagt. Uit de eigen verklaringen van appelland en van zijn vader in het straf dossier blijkt trouwens dat zij zelf verbouwings- en uitbreidingswerken hebben uitgevoerd, inzonderheid door het leggen van een nieuw dak waarvoor ter ondersteuning van het dak en ter verfraaiing zowel aan de voor- als aan de achterkant van het gebouw pilasters met bogen werden bijgebouwd. Volgens de verklaring van de vader van appelland werden deze werken slechts beëindigd in 1985.

Wat de asfaltverharding rond het weekendhuis, de houten berging, de afsluiting, het ijzeren hek en de toegangsweg betreft wordt met de eerste rechter vastgesteld dat op het fotomateriaal van 1974 hiervan geen spoor te vinden is. Volgens de verklaring van de vader van appelland, afgelegd in het strafonderzoek in 1986, werd de bosweg aangelegd om toegang te verlenen aan de burens en werden daarvoor bomen gerood. Hij heeft toegegeven in maart-april 1985 zelf de weg te hebben geëffend en zuiver te hebben gemaakt. In dezelfde verklaring zegde hij ook nog een gedeelte van de afsluiting te moeten vervangen.

Op die wijze levert geïntimeerde ook het afdoende bewijs dat deze werken werden uitgevoerd na 1962 en zonder stedenbouwkundige vergunning, waaruit de wederrechtelijke oprichting, minstens wederrechtelijke instandhouding af te leiden is. De vaststelling dat in een akte van notaris van 1 april 1949 sprake is van een gedeeltelijke bestaande en nog aan te leggen omheining, noch het feit dat het perceel in 1979 in een natuurgebied werd ondergebracht staan de voormelde bewijsvoering in de weg.

De stedenbouwkundige inbreuken van appelland blijven dan ook in de door de eerste rechter aangehouden mate bewezen.

7. Appelland houdt voor dat de eis van geïntimeerde, niettegenstaande de voormelde feiten, niet toewijsbaar is omdat de herstellvordering onrechtmatig is wegens strijdigheid met de interne en de externe wettigheid en indruist tegen de beginselen van behoorlijk bestuur.

Geïntimeerde betwist deze aantijgingen en herhaalt als verweer de desbetreffende redengeving van het vonnis a quo.

7.1. Geïntimeerde heeft, zoals voormeld, de herstellvordering laten steunen op art. 70 van het decreet van 22 oktober 1996, thans art. 151

D.R.O. Daarbij heeft de gemachtigde ambtenaar conform de wet gebruik gemaakt van de gemeenrechtelijk eis voor de civiele rechter.

Zoals door de eerste rechter pertinent geconstateerd werd, zijn op deze rechtshandeling, met name het indienen van de voormelde eis, de gemeenrechtelijke regels van het gerechtelijk wetboek van toepassing en niet deze van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De ingediende eis beantwoordt volledig aan de vereisten van art. 702 van het Gerechtelijk Wetboek, inzonderheid art. 702, 4° Ger.W. met betrekking tot de vermelding in de inleidende akte van dagvaarding van het onderwerp en de korte samenvatting van de vordering.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat, in zoverre appellant zou beogen de externe wettigheid van de "administratieve herstellordering" te toetsen aan de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, te weten de akte van de gemachtigde ambtenaar van 22 maart 1999, moet worden vastgesteld dat daarin uitvoerig en afdoende de motieven zijn weergegeven waarop de beslissing tot het instellen van de herstellordering steunt. De omstandigheid dat daarin vermeld werd dat het perceel in kwestie vóór 1974 onbebouwd was, wat naderhand bleek niet juist te zijn, doet er niet aan af dat wel degelijk werd voldaan aan de motiveringsplicht. De overige aangehaalde motieven, in het bijzonder de verwijzingen naar de verbouwingen na 1974 en naar de overige stedenbouwkundige inbreuken en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening zijn niet alleen in rechte en in feite juist maar volstaan om de beslissing tot het indienen van een herstellordering bij de civiele rechter te kunnen dragen.

7.2. Met betrekking tot de interne wettigheid van de vordering van geïntimeerde sluit Hof zich aan bij de pertinente redengeving van de eerste rechter en maakt deze tot de zijne.

Het behoort de rechter niet de opportuniteit van het beleid van de overheid te beoordelen. Het rechterlijk toezicht op de beslissing van de administratieve overheid is slechts marginaal en vermag de overheidsbeslissing slechts te toetsen aan de kennelijke onredelijkheid.

Ook ten aanzien van deze kwestie is de redengeving en de beslissing van de eerste rechter accuraat. De hiertegen door appellant aangevoerde grieven doen niet besluiten tot de wijziging daarvan.

Appellant houdt voor dat de gevorderde afbraak onevenredig is met de overlast die de bebouwing voor de ruimtelijke ordening veroorzaakt.

Deze bewering overtuigt evenwel niet. Niet alleen staan de stedenbouwkundige inbreuken vast maar het voortbestaan van deze wederrechtelijke toestand heeft wel degelijk een belangrijke weerslag op de goede ruimtelijke ordening. Het terrein is immers sedert de goedkeuring van het gewestplan bij koninklijk besluit van 3 april 1979 gelegen in een

natuurgebied. Het behoud, de bescherming en het herstel van de natuurlijke omgeving komt onverenigbaar voor met het behoud van de wederrechtelijke constructies en terreinaanleg. De maatregel, die het herstel van het natuurgebied beoogt, is dan ook niet onevenredig met de houding die, volgens appellant, wordt aangenomen tegenover naburige, beweerdelijk zonnevrije constructies, het bestaan van een bebouwing ter plaatse van vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet of met de bewoning van de chalet en de domiciliëring van de bewoners.

7.3. Appellant voert nog aan dat de vordering van geïntimeerde indruist tegen de beginselen van behoorlijk bestuur. Hij houdt voor dat geïntimeerde door het jarenlange stilzitten het rechtmatig vertrouwen gewekt heeft dat niet zou worden opgetreden. Hij verwijst daarbij naar het feit dat slechts 9 jaar na het sepot van de strafrechtelijke klacht en 14 jaar na de aanvankelijke vaststellingen een eis tot afbraak werd ingediend bij de civiele rechter. Het bestuur heeft volgens hem daardoor een schijn gewekt die moet worden geëerbiedigd. Hij acht zich minstens het slachtoffer van een onzorgvuldig optreden van het bestuur.

Appellant toont echter niet aan dat de stedenbouwkundige overheid het rechtmatig vertrouwen zou hebben gewekt dat de wederrechtelijke toestand blijvend zou worden gedoogd. Ook als is het optreden van de overheid over vele jaren gespreid, moet toch worden vastgesteld dat het strafonderzoek reeds op het einde van 1985 werd aangevat waarna de administratie, blijkens haar antwoord op de brief van de Procureur des Konings te Hasselt van 12 december 1989, steeds het herstel is blijven vorderen. Appellant heeft zich daardoor wel degelijk kunnen vergewissen van de toestand en van de bedoelingen van het bestuur. Hij ondernam evenwel niets. Zijn vertrouwen kan dan ook niet geschokt geweest zijn toen op 11 juli 1998 een proces-verbaal van vaststelling werd opgesteld, gevolgd door vordering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 12 augustus 1998 en de onderhavige herstellenvordering van de gemachtigde ambtenaar. Het beweerdte gewekte vertrouwen, laat staan het gewekt rechtmatig vertrouwen, is door appelland geenszins aangetoond.

Appellant maakt evenmin aannemelijk dat hij enig nadeel heeft geleden door het verstrijken van een lange tijd tussen de eerste vaststellingen en de uiteindelijke indiening van de eis. Ondertussen heeft hij immers, zoals reeds vermeld, zelf niets ondernomen en heeft hij of zijn vader, die het huis bewoont, verder het gebruik van de wederrechtelijke constructies en terreinaanleg genoten. Zelfs al zou er in het optreden van de administratie een onzorgvuldigheid kunnen schuilen door de lange termijn die verstreek tussen het sepot van het strafdossier en het indienen van de civiele vordering, dan is daar voor appelland geen bewezen nadeel uit voortgekomen.

8. Appellant voert ook aan dat de eis van geïntimeerde niet meer toegewezen is wegens rechtsverwerking.

Appellant slaagt er evenwel niet in aan te tonen dat geïntimeerde afstand van haar vorderingsrecht zou hebben gedaan of dat hij misbruik van recht zou begaan door zijn eis nog in te stellen. Het louter verstrijken van enige tijd zou hiertoe op zich niet volstaan, wat nog minder te dezen het geval is omdat in de verstreken tijd o.m. door de strafklacht en de daarop volgende houding wel degelijk uiting werd gegeven van de wil tot het uitoefenen van de herstellvordering. Het is niet aangetoond dat het instellen van onderhavige eis kennelijk niet zou stroken met het optreden van een redelijk bestuur geplaatst in dezelfde omstandigheden en zorg dragend voor de naleving van de wetten inzake ruimtelijke ordening.

9. Appellant houdt tenslotte voor dat de gevorderde, volledige afbraak van de chalet niet te verantwoorden is omdat hij gerechtigd zou zijn de toestand te herstellen zoals die bestond vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 1962, toen er ter plaatse reeds een constructie aanwezig was.

Het te bevelen herstel van de plaats in de vorige toestand (art. 70, voormeld, thans art. 151 D.R.O.) dringt zich op van zodra het nodig is om de gevolgen van de inbreuk te doen ophouden. Het herstel in de vorige staat betekent dus niet noodzakelijk dat de plaats moet herstel worden in de identieke materiële toestand die vóór de stedenbouwkundige inbreuk bestond. Dit herstel kan ook inhouden dat de illegale constructies volledig of gedeeltelijk moeten worden afgebroken ook al stond daar vóór de stedenbouwkundige inbreuk reeds een één of andere constructie.

Te dezen is het wegens de aard van de constructie en de wijze waarop de verbouwings- en uitbreidingswerken werden uitgevoerd, niet aannemelijk gemaakt, zoals de eerste rechter terecht constateerde, dat het mogelijk zou zijn de wederrechtelijk uitgevoerde verbouwings- en uitbreidingswerken te verwijderen en dan de voorafbestaande constructie intact te bewaren.

De gevorderde modaliteiten van de herstellvordering zijn noodzakelijk om de wederrechtelijke gevolgen van de stedenbouwkundige inbreuken ongedaan te maken.

Het hoger beroep van appellant is ongegrond.

OM DEZE REDENEN

HET HOF,

Recht doende op tegenspraak,

Gelet op artikel 24 van de wet van 15 juni 1935;

Verklaart het hoger beroep van appellant toelaatbaar doch ongegrond,

Bevestigt het beroepen vonnis in alle beschikkingen,

Verwijst appellant in de gedingkosten in hoger beroep aan de zijde van geïntimeerde vereffend op de rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep van 223,10 EUR.

Aldus gedaan en uitgesproken in openbare terechtzitting van TWEE SEP-
TEMBER TWEEDUIZEND EN DRIE,

waar aanwezig waren:

Voorzitter
Raadsheer
Raadsheer
Griffier