

Nummer :

Rep. : 2008/2175

Zitting van :

4 MAART 2008

**eindarrest
(stedenbouw)**

**Het HOF VAN BEROEP, zitting houdend te ANTWERPEN, 6° bis
KAMER, recht doende in burgerlijke zaken, heeft volgend arrest
gewezen :**

inzake : 2007/AR/2391

**HET VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering, in de persoon van de**

APPELLANT

tegen een beschikking gewezen door de voorzitter van de rechtbank
van eerste aanleg te Antwerpen, zetelend zoals in kort geding, d.d.
28 juni 2007, aldaar gekend onder nr. A.R.K. 07/2677/A;

vertegenwoordigd door Mr.
de te

advocaat, kantoor houdende

tegen :

geboren te op
wonende te

bediende,

GEINTIMEERDE

vertegenwoordigd door Mr.
te

advocaat, kantoor houdende

Gelet op de door de wet vereiste processtukken in behoorlijke vorm overgelegd waaronder een eensluitend afschrift van de beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, zetelend zoals in kort geding, van 28 juni 2007, dat niet werd betekend, alsmede de akte van hoger beroep betekend op 16 augustus 2007 en neergelegd ter griffie van het hof van beroep te Antwerpen op 24 augustus 2007, waarbij een naar vorm en termijn regelmatig en ontvankelijk hoger beroep wordt ingesteld.

1. Voorafgaande feiten en procedure :

1.1.- Geïntimeerde is inaevolae akte van definitieve toewijs, verleden voor notaris _____ op 20 november 2006, eigenaar van een villa op en met grond en aanhorigheden gelegen te _____ gekadaastreerd voor een oppervlakte van 1.868 m².

In het lastenkohier wordt met betrekking tot 'ruimtelijke ordening' in verband met dit onroerend goed het volgende gesteld :

"Het onroerend goed is gelegen in het gewestplan _____ de dato 03/10/1979 met als bestemming woonpark het oorspronkelijk gewestplan werd gewijzigd voor het onroerend goed dd 07.07.2000 (algemeen II – aanvullende stedenbouwkundige voorschriften art. 1)

Het onroerend goed is begrepen in een :

- bouwverordening van de gemeente betreffende

** de beplanting dd 29/04/1997*

** hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd 01/10/2004*

** wegenis voor voetgangers dd 29/04/1997*

Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwmisdrijven vastgesteld : neen.

Voor zover bekend is het onroerend goed opgenomen in het archeologisch patrimonium."

In de akte van toewijs (onder voorbehoud van hoger bod) van 9 oktober 2006 wordt met betrekking tot dit onroerend goed het volgende vermeld :

"Stedenbouwkundige informatie :

Op twee oktober tweeduizend en zes, dus na het opmaken van het lastenkohier, ontving ondergetekende notaris, van _____ een schrijven waarin de vergunningen van de te koop gestelde goederen worden vermeld.

"Wij melden U dat de volgende vergunningen en weigeringen wer-

den afgeleverd voor de bovenvermelde percelen :

...

Bouwen van een woning geweigerd 28 januari 1987

Bouwen van een woning geweigerd 10 mei 1988

Geweigerd Best. Dep. 27 oktober 1988"

1.2. – Op 23 februari 2007 wordt een overeenkomst inhoudende een verkoop/aankoop belofte met betrekking tot voormeld goed afgesloten tussen enerzijds geïntimeerde en anderzijds

In deze overeenkomst wordt verwezen naar voormeld schrijven van 2 oktober 2006.

1.3. – Op 20 maart 2007 wordt een proces-verbaal opgesteld uit hoofde van inbreuken op de wetgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. Op 20 of 23 maart 2007 wordt een schriftelijk bevel "strijdig gebruik" gedaan.

Op 3 april 2007 wordt het bevel tot staking van 20 maart 2007 bekrachtigd door de Stedenbouwkundig Inspecteur. Bij aangetekend schrijven van 3 april 2007 wordt deze bekrachtigingsbeslissing ter kennis gebracht aan geïntimeerde, alsook aan de bewoners van het goed, de vorige eigenaars, de architect en de aannemer.

1.4. – De huurders zeggen de huurovereenkomst op tegen 1 juni 2007 en deelt bij aangetekend schrijven van 10 april 2007 mee af te zien van de aankoop van het goed.

1.5. – Bij dagvaarding van 13 april 2007 vordert geïntimeerde te zeggen voor recht dat het stakingsbevel tot gebruik van 20 maart 2007 en van 23 maart 2007 met betrekking tot het onroerend goed gelegen te aan de kadastraal gekend met onmiddellijke ingang dient opgeheven te worden en appellant te veroordelen tot de kosten van het geding.

1.6. – De bestreden beschikking van 28 juni 2007 verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond; zegt voor recht dat het stakingsbevel tot gebruik van 20 maart 2007 en van 23 maart 2007 met betrekking tot het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend met onmiddellijke ingang dient opgeheven te worden en veroordeelt appellant tot de kosten van het geding.

De eerste rechter oordeelt dat de plotse activiteit van appellant, na jarenlang omstandig gedogen van de toestand (overheden die haast 19 jaar op de hoogte zijn van de overtreding, bewoning toelieten, de bewoners administratief inschreven, het pand van nutsvoorzieningen voorzagen, de openbare verkoop lieten passeren, ...), minstens stilzitten van de overheid om vervolgens pv op te stellen en een bevel tot stopzetting uit te vaardigen onredelijk is en niet proportioneel. Tot bewijs van het tegendeel dient er van uitgegaan te worden dat geïntimeerde te goeder trouw was op het ogenblik van de aankoop. Het pand was op het ogenblik van de verkoop bewoond, huur-overeenkomst die thans door geïntimeerde wordt voortgezet en die in het gedrang komt door de tussengekomen maatregel. De eerste rechter stelt dat het verder gebruik toelaten in afwachting van een definitieve beslissing over de toekomst van het pand voor appellant geen schade meebrengt; integendeel, het verder gebruik van het pand verbieden in afwachting van een definitieve beslissing over het lot hiervan zou een periode van leegstand en verloedering influeren, wat niet de bedoeling van de wetgever geweest kan zijn bij het creëren van de mogelijkheid tot aflevering van een bevel tot stopzetting van gebruik. De uitgesproken maatregel is in de concrete omstandigheden geen beveiligingsmaatregel maar komt over als een straf die anticipeert op een veroordeling ten gronde. Er kan immers bezwaarlijk aangenomen worden dat een goede ruimtelijke ordening plots in het gedrang komt wanneer niet onmiddellijk de stopzetting bevolen wordt van een activiteit (bewonen van een pand), welke sedert 19 jaar werd gedoogd.

1.7. – Het hoger beroep van appellant strekt ertoe de bestreden beschikking teniet te doen, de oorspronkelijke vordering van geïntimeerde onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren, geïntimeerde ervan af te wijzen en hem te veroordelen tot de kosten van het geding.

Appellant houdt voor dat de vordering van geïntimeerde onontvankelijk is, aangezien geïntimeerde wel een hoedanigheid heeft om een vordering te stellen en een belang doch niet beschikt over het rechtens vereiste 'rechtmatig' belang. Geïntimeerde kan geen rechtmatig belang doen gelden vermits zijn vordering uitsluitend en alleen tot doel heeft een volstrekt illegale toestand te bestendigen. Het gaat hier uitsluitend en uitdrukkelijk om opportunistische overwegingen die nooit een rechtmatig belang kunnen uitmaken voor het instellen van een vordering. De beweerde goede trouw van geïntimeerde (die er absoluut niet is) maakt zijn belang (met betrekking tot het verboden gebruik) uiteraard niet rechtmatig. In het kader van

huidig geschil kan alleen maar vastgesteld worden dat een situatie werd gecreëerd die strijdig is met de openbare orde. Geïntimeerde was perfect op de hoogte van deze toestand. De vordering van geïntimeerde is alleszins manifest ongegrond. Het argument van geïntimeerde dat de herstellvordering zou verjaard zijn (wat onjuist is) is in het kader van huidige procedure irrelevant. Men ziet werkelijk niet in hoe appelland als handhavende overheid in casu onredelijk zou gehandeld hebben. Er kan alleen maar vastgesteld worden dat een situatie werd gecreëerd die strijdig is met de openbare orde en dat uit deze volstrekt illegale situatie zeer veel geld (via aanzienlijke huurinkomsten) wordt geput. Niets en niemand kan de overheid verbieden aan deze onwettige toestand, die een zwaar misdrijf uitmaakt en waarmee permanent grof geld wordt verdiend, een einde te stellen. De beslissing is volledig legaal genomen waarbij er absoluut geen sprake is van enige kennelijke onredelijkheid. Van een schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur kan dan ook hoegenaamd geen sprake zijn, net zoals er geen sprake kan zijn van een schending van het evenredigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel.

1.8. – Geïntimeerde concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep, de bevestiging van de bestreden beschikking en de veroordeling van appelland tot de kosten van het geding.

Geïntimeerde houdt voor dat het stakingsbevel in strijd is met artikel 154 DRO. Er is geen sprake van een inbreuk op artikel 146 DRO aangezien de eventuele bouwovertrading verjaard is en het in stand houden van een wederrechtelijke constructie niet langer strafbaar wordt gesteld. Geïntimeerde stelt dat hij wel degelijk een rechtmatig belang heeft om de vordering in te stellen en voert aan dat de herstellvordering verjaard is zowel op strafrechtelijk vlak als op burgerlijk vlak. Verder voert geïntimeerde aan dat het kwestieuze stakingsbevel kennelijk onredelijk is en in strijd met de basisfilosofie en de ratio legis van artikel 154 DRO. Het stakingsbevel is niet alleen kennelijk onredelijk en druist in tegen het redelijkheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel, doch berust ook op machtsoverschrijding en/of machtsafwending en strookt dus niet met de wet. Tenslotte stelt geïntimeerde dat hij te goeder trouw handelde : hij was niet op de hoogte van de beweerdte overtrading en het onroerend goed was reeds verhuurd.

2. Beoordeling :

2.1. De wering uit de debatten van de laattijdig neergelegde conclusies

Krachtens artikel 747 §2, zesde lid van het Gerechtelijk Wetboek worden, onverminderd de toepassing van de in artikel 748, §§1 en 2 van het Gerechtelijk Wetboek bedoelde uitzonderingen, de conclusies die na het verstrijken van de termijnen ter griffie worden neergelegd of aan de tegenpartij gezonden, ambtshalve uit de debatten geweerd.

Het hof heeft op de terechtzitting van 18 september 2007 aan partijen akte verleend van hun schriftelijk akkoord tot regeling van conclusietermijnen en deze bekrachtigd :

eerste conclusie:

- voor geïntimeerde uiterlijk op 18 oktober 2007
- voor appellant uiterlijk op 19 november 2007

tweede conclusie:

- voor geïntimeerde uiterlijk op 3 december 2007
- voor appellant uiterlijk op 18 december 2007

derde conclusie:

- voor geïntimeerde uiterlijk op 2 januari 2008.

Geïntimeerde heeft evenwel in afwijking van deze termijnen zijn derde conclusie neergelegd op 8 januari 2008, hetzij laattijdig.

De rechter die de termijnen om conclusies te nemen bepaalt, legt dwingende termijnen op, maar mag een conclusie niet ambtshalve weren wanneer die conclusie met instemming van de andere partij buiten de bepaalde termijnen is neergelegd (Cass., 14 maart 2003, R.W., 2004-05, 590).

Partijen hebben zoals geacteerd op het proces-verbaal van de terechtzitting van 5 februari 2008, op voormelde terechtzitting verklaard in te stemmen met het behoud van alle conclusies die buiten de vastgestelde termijnen zijn neergelegd.

Alle door partijen neergelegde conclusies dienen ook binnen het be- raad te worden behouden.

2.2. Ten gronde

2.2.1. – Er bestaat geen betwisting over dat de kwestieuze villa werd gebouwd zonder bouwvergunning. Zoals de eerste rechter terecht heeft geoordeeld, maakt de vraag of de bouwovertrading al dan niet

verjaard is en of de herstellvordering al dan niet verjaard is, het voorwerp uit van een eventueel debat ten gronde, terwijl de huidige betwisting enkel de vraag betreft naar het al dan niet verder gebruik van de villa in afwachting van een definitieve beslissing over het lot ervan.

2.2.2. – Appellant betwist dat geïntimeerde een rechtmatig belang heeft om de vordering in te stellen vermits zijn vordering uitsluitend tot doel zou hebben een volstrekt illegale toestand te bestendigen en zijn enige motief was en is de woning verder te kunnen verhuren en de huuropbrengst op te strijken.

Of de toestand in hoofde van geïntimeerde al dan niet illegaal is en welke gevolgen hieruit eventueel voor geïntimeerde kunnen voortvloeien, dient het voorwerp uit te maken van een debat ten gronde. Dat geïntimeerde zijn eigendom (verder) wenst te verhuren kan op zich niet als onrechtmatig beschouwd worden.

Geïntimeerde beschikt dus wel degelijk over een rechtmatig belang om een vordering in te stellen.

2.2.3. – De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelend in kort geding beoordeelt op grond van artikel 154, laatste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening enerzijds de formele wettigheid van het stakingsbevel, maar ook de interne wettigheid van de handeling anderzijds. Uit de samenhang van het gemeen recht en artikel 154 van voormeld decreet put de voorzitter bovendien het recht om te beslissen over de noodzaak en de opportuniteit (d.w.z. het voorkomen van willekeur van de administratie) alsmede over de dringende aard van de aangelegenheid.

2.2.4. – Over de formele wettigheid van het stakingsbevel bestaat geen betwisting. Interne wettigheid van de beslissing impliceert de toetsing van de beslissing aan de redelijkheid ervan.

Uit de voorliggende stukken en gegevens blijkt dat de bouwwerken reeds beëindigd waren in 1988 en dat de woning sedertdien onafgebroken bewoond is geweest, aanvankelijk door de eigenaars en nadien door huurders. Aan het pand werd een apart huisnummer toegekend en de bewoners waren steeds op dat adres ingeschreven in het bevolkingsregister. Appellant kan dan ook niet voorhouden niet op de hoogte geweest te zijn van de oprichting en de bewoning van het goed. Gedurende al die tijd, hetzij ruim 19 jaar, heeft de

overheid niets ondernomen om dan plots een proces-verbaal op te stellen en een bevel tot stopzetting van gebruik uit te vaardigen.

Het stakingsbevel, zoals opgenomen in artikel 154 van voormeld decreet, is gebaseerd op de idee van de beveiliging van de macht van de rechter om het herstel te bevelen. Er moet vermeden worden dat werken of handelingen worden verdergezet, die later door de rechter moeilijk ongedaan kunnen gemaakt worden.

Te dezen valt niet in te zien hoe het verder gebruik van een zonder vergunning opgetrokken pand, waarvan de werken reeds twintig jaar beëindigd zijn, de macht van de rechter om herstel te bevelen zou kunnen dwarsbomen. Zoals de eerste rechter terecht heeft geoordeeld is het stakingsbevel in de huidige concrete omstandigheden geen beveiligingsmaatregel, maar wel een straf die anticiperend op een eventuele veroordeling ten gronde zou kunnen worden opgelegd. Er kan niet gesteld worden dat een goede ruimtelijke ordening plots in het gedrang wordt gebracht wanneer niet onmiddellijk de stopzetting wordt bevolen van een activiteit (bewoning) die bijna twintig jaar wordt gedoogd.

2.2.5. – De bestreden beschikking is op juiste en oordeelkundige motieven gesteund en dient bevestigd te worden.

Het hoger beroep is ongegrond en appellant dient veroordeeld te worden tot de kosten van het hoger beroep, zoals hierna begroot.

Wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, gaan beide partijen akkoord met het basisbedrag voor in geld waardeerbare vorderingen.

OM DEZE REDENEN :

HET HOF,

Recht doende op tegenspraak;

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

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt de bestreden beschikking.

Veroordeelt appellant tot de kosten van het hoger beroep, aan de zijde van geïntimeerde begroot op € 1 100,00 rechtsplegings-

vergoeding.

Aldus gedaan en uitgesproken in openbare terechtzitting van **VIER
MAART TWEEDEUZEND EN ACHT**, waar aanwezig waren :
alleenzetelend raadsheer
griffier