

Repertoriumnummer <b>2013 / 6827</b>
Datum van uitspraak <b>05 september 2013</b>
Rolnummer <b>2012/AR/2315</b>

**Uitgifte**

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

**Rechtsmiddelen**

--

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Hypotheekwet  
Ruimtelijke ordening  
stedebouw

Eindarrest

# Hof van beroep Antwerpen

zeventiende kamer  
burgerlijke zaken

Kopie - art. 792 Ger. W.  
Vrij van expeditierecht  
art. 280 2° Wetb. reg.

## Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren:

2012/AR/2315

**STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,**  
bevoegd voor de met burelen te

appellante,

vertegenwoordigd door Mr.  
advocaat te

loco Mr.

tegen het vonnis van de 4<sup>e</sup> kamer van de rechtbank  
van eerste aanleg te Tongeren van 02 mei 2012,  
gekend onder roinummer

tegen

1. \_\_\_\_\_ wonende te
2. \_\_\_\_\_ wonende te
3. \_\_\_\_\_ wonende te  
woonstkeuze bij Mr. \_\_\_\_\_ kantoorhoudende te
4. \_\_\_\_\_ wonende te  
woonstkeuze bij Mr. \_\_\_\_\_ , kantoorhoudende te
5. \_\_\_\_\_ , met maatschappelijke zetel te  
KBO: \_\_\_\_\_

geïntimeerden,

vertegenwoordigd door Mr.  
advocaat te

loco Mr.

## **I. ANTECEDENTEN**

De Stedenbouwkundig Inspecteur heeft bij exploit van 17.4.2009 gedagvaard:

- de echtgenoten
- de echtgenoten

in betaling van een meerwaarde van € 15 878 als herstelmaatregel voor een bouwinbreuk betreffende het onroerend goed gelegen te  
aan de

De meerwaarde sloeg op de uitbreiding van een winkelpand en verbouwing van een appartement dat met één volwaardige bouwlaag werd uitgebreid.

De echtgenoten waren de oorspronkelijke eigenaars van de gronden en het appartementsgebouw met handelspand. Zij verkochten in januari 2006 het handelspand aan de echtgenoten en de gronden met het appartementsgebouw in januari 2008 aan

Op 12.5.2004 en op 19.10.2006 werden proces-verbaal opgesteld van de betrokken stedenbouwkundige inbreuken.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid gaf een eensluidend advies over het principe van het vorderen van een meerwaarde als herstellvordering.

Bij een niet bestreden vonnis van 5.5.2010 besliste de rechtbank van eerste aanleg te Tongeren dat:

- de herstellvordering niet was verjaard
- de herstelmaatregel in de vorm van een meerwaarde een aangepaste en redelijke sanctie was
- een deskundigenonderzoek nodig was voor de begroting van de te betalen meerwaarde.

De deskundige raamde de meerwaardesom voor de in de herstellvordering beoogde onvergunde uitbreiding op een bedrag van € 3 511,38 maar hij stelde tijdens zijn verrichtingen vast dat een onbewoonbare zolderruimte werd omgevormd tot bewoonbare studio en op verzoek van de Stedenbouwkundig Inspecteur raamde hij de meerwaardesom voor deze functiewijziging op een bedrag van € 13 013,06.

De Stedenbouwkundig Inspecteur heeft dan zijn vordering uitgebreid tot een bedrag van € 16 524,44 hetzij het totaal van de twee door de deskundige geraamde meerwaardesommen.

Bij vonnis van 2.5.2012 werd de uitbreiding der eis met het bedrag van € 13 013,06 niet ontvankelijk verklaard omdat dit betrekking had op een nieuw feit en werden de gedaagden in solidum veroordeeld tot betaling

van een meerwaardersom van € 3 511,38 meer gerechtelijke interesten vanaf 15.3.2011 (datum neerlegging deskundigenverslag). Zij werden ook veroordeeld tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding;

Bij verzoekschrift neergelegd op 30.7.2012 heeft de Stedenbouwkundig Inspecteur hoger beroep ingesteld.

Hij handhaaft zijn uitgebreide vordering in betaling van een meerwaardesom van € 16 524,44 te vermeerderen met moratoire interesten zoals voorzien in artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd 5.5.2000 (dwz. vanaf één jaar na uitspraak).

Hij stelt verder nadrukkelijk dat aan hem geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is maar ook dat hij niet kan veroordeeld worden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding.

Geïntimeerden concluderen tot de ongegrondheid van het hoger beroep en zij stellen incidenteel beroep in tenelnde de te betalen meerwaardesom te horen vastleggen op € 1 134,44. Ondergeschikt menen zij dat de uitgebreide eis dient herleid te worden tot € 9 709,74.

Zij vragen ook in hoger beroep een rechtsplegingsvergoeding van de Stedenbouwkundig Inspecteur.

## **II. BEOORDELING**

### **1.**

Concreet bestonden de wederrechtelijk uitgevoerde werken in de uitbouw van twee appartementen op de zolderverdieping, het toevoegen van twee dakkapellen en het opmetsen van terrasmuren. Er werd in feite een vierde bouwlaag gecreëerd door de toevoeging van twee appartementen en de uitbouw aan de achterzijde op de dakverdieping. Dit zijn de vaststellingen opgenomen in het proces-verbaal van 12.5.2004.

In het proces-verbaal van 6.10.2010 opgesteld naar aanleiding van een plaatsbezoek in het kader van de expertise, wordt vastgesteld dat er op de zolder een bijkomende woongelegenhed werd ingericht.

### **2.**

Het debat in hoger beroep is beperkt tot:

(a) de eisuitbreiding

(b) de concrete begroting van de meerwaardesom in hooforde wat de initieel vastgestelde som van € 3 511,38 betreft, ondergeschikt wat de uitgebreide som van € 13 013,06 betreft.

### **3.**

#### **Ivm meerwaardesom van € 3 511,38**

De Stedenbouwkundig Inspecteur aanvaardt de begroting van de deskundige die de formule voorzien in de besluiten van de Vlaamse Regering dd 5.5.2000 en 14.12.2001 heeft aangewend.

Geïntimeerden betwisten enkel de gehanteerde welstandscoefficiënt van 1,5 die zij wensen herleid te zien naar een coëfficiënt van 1,1 of 1,2. Deze coëfficiënt die slaat op het verhoogde comfort moet overeenkomstig voormelde besluiten minimum 1,1 en maximum 2 bedragen.

Samen met de deskundige dient vastgesteld te worden dat het comfort van de appartementen in niet onbelangrijke mate werd verhoogd door in plaats van de derde verdieping als duplexruimte te benutten (zoals vergund) er daar nu twee volwaardige appartementen werden ingericht. Hierbij werd het bouwvolume uitgebreid.

Anders dan voorgehouden wordt is het niet zozeer de wijze waarop deze twee appartementen onvergund werden tot stand gebracht (door een schuine gevelmuur loodrecht te plaatsen) die bepalend is voor het appreciëren van het verhoogde comfort maar wel het gebruik dat middels de bouwovertreiding nu van de constructie kan gemaakt worden. Er zijn dan ook geen redenen voorhanden de door de deskundige aangehouden welstandsfactor van 1,5 te herleiden.

Het incidenteel beroep is ongegrond.

### **4.**

#### **Ivm de eisuitbreiding**

De hiervoor gevorderde som slaat op de bouwafbreek door de gerechtsdeskundige omschreven tijdens het plaatsbezoek op 6.10.2010. Vastgesteld werd toen dat nog een bijkomend appartement werd ingericht onder de dakconstructie. Dit is de zolderruimte die als woonegelegenheid werd ingericht.

De Stedenbouwkundig Inspecteur betwist niet dat deze toestand reeds bestond toen het proces-verbaal van 12.5.2004 werd opgesteld.

Samengevat stellen geïntimeerden dat:

- deze eisuitbreiding in wezen een nieuwe (herstel)vordering is die buiten de voorwaarden van artikel 807 Ger.W. wordt ingesteld en daarom niet ontvankelijk is.
- deze vordering evenzeer niet ontvankelijk is wegens het ontbreken van een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het handhavingsbeleid
- deze herstellvordering mbt de zolderruimte verjaard is
- het inrichten van de zolderverdieping geen stedenbouwkundige inbreuk oplevert, minstens dat geen stedenbouwmisdrijf werd vastgesteld.

Verder roepen zij in dat de zolderruimte inmiddels ontruimd werd zodat de hiervoor gevorderde herstelmaatregel zonder voorwerp is geworden. Tenslotte menen zij dat hoe dan ook deze uitgebreide vordering een schending inhoudt van het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel dat de herstellvorderende overheid moet naleven.

Beide partijen kaderen deze processuele betwisting binnen de regel van artikel 807 Ger.W.

Om ontvankelijk te zijn moet de uitbreiding/wijziging der eis berusten op een feit of handeling aangevoerd in de dagvaarding of er virtueel inbegrepen zijn.

Deze vereiste houdt in dat het aanknopingspunt in het inleidend exploit moet gezocht en gevonden worden. Het volstaat daarbij dat het feit waarop de eisuitbreiding slaat in het inleidend exploit vermeld wordt ook al werd er toen geen juridisch gevolg aan gekoppeld.

In casu is dit niet het geval.

In de dagvaarding wordt immers met geen woord gerept over het inrichten van de zolderruimte als woongelegenheid; het feit dat in het inleidend exploit wel vermeld werd dat twee dakkapellen geplaatst werden in de achtergevel op het niveau van de zolderverdieping maakt niet dat het omvormen van de zolder tot een woongelegenheid hierin virtueel inbegrepen was.

Bovendien werden én de herstellvordering én het schattingsverslag mee betekend en geen van beide documenten maakt gewag van een tot woongelegenheid omgevormde zolder. Daarbij dient voor ogen gehouden te worden dat de herstelmaatregel – te dezen een vordering tot betaling van een meerwaarde – gesteund moet zijn op een stedenbouwkundige inbreuk zodat het inleidend exploit minstens naar het bestaan van dergelijke inbreuk – zij het als louter vermeld feit – moest verwijzen.

Het gegeven dat de bij-tussenvonnis gegeven opdracht aan de deskundige vermeldt dat deze *de begane bouwvertredingen* moet vaststellen wijzigt niets aan de strikte voorwaarden van artikel 807 Ger.W. nu aan de deskundige niet wordt opgedragen bouwwinbreuken op te sporen maar enkel de meerwaarde te begroten voor de in de herstellvordering opgenomen inbreuken.

De eisuitbreiding voldoet derhalve niet aan de voorwaarden gesteld door artikel 807 Ger.W. en is niet ontvankelijk.

Volledigheidshalve wordt hieraan toegevoegd dat aanvaard zijnde dat het omvormen van de zolderruimte tot woongelegenheid een stedenbouwkundige inbreuk is, de hierop gesteunde herstellvordering verjaard is gelet op artikel 2262bis §1,2° en 3° lid BW; deze vordering werd immers gesteld bij conclusies neergelegd op 18.5.2011 terwijl de

inbreuk minstens reeds voortrokken was op 12.5.2004 en de inleidende dagvaarding van 17.4.2009 geen stuitende werking heeft vermits het felt (de nieuwe inbreuk) er niet virtueel inbegrepen was.

Het hoger beroep is ongegrond.

**5.**

De Stedenbouwkundig Inspecteur is in hoger beroep te beschouwen als de in het ongelijk gestelde partij die verwezen wordt in de kosten.

Geen rechtsplegingsvergoeding is door hem verschuldigd vermits hij ageert in het algemeen belang.

**III. BESLISSING**

Het hof beslist bij arrest op tegenspraak.

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

Het hof verklaart het hoger beroep en het incidenteel beroep ongegrond.

Het hof verwijst de Stedenbouwkundig Inspecteur in de kosten van het hoger beroep en zegt rechtens dat hij geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd is.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 05 september 2013 door

Voorzitter

Raadsheer

Raadsheer

Griffier