



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

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Repertoriumnummer<br><b>2014 / 275</b>        |
| Datum van uitspraak<br><b>10 januari 2014</b> |
| Rolnummer<br><b>2013/AR/1434</b>              |

#### Uitgifte

| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
|----------------|----------------|----------------|
| op<br>€<br>BUR | op<br>€<br>BUR | op<br>€<br>BUR |

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

Ruimtelijke ordening stedenbouw

Endarrest

## Hof van beroep Antwerpen

### Arrest

zeventiende bis kamer  
burgerlijke zaken

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

**VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, in de persoon van de minister-President, met kabinet te 1000 BRUSSEL, Martelaarsplein 19, voor wie optreedt de Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, met kabinet te 1210 BRUSSEL, Koning Albert II-laan 19,

appellante,  
vertegenwoordigd door Mr.                      advocaat te

tegen de beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 24 januari 2013, gekend onder rolnummer

tegen

\_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te

geïntimeerde,  
vertegenwoordigd door Mr.                      advocaat te

**Wat voorafgaat:**

1.

De betwisting betreft de opheffing van een stakingsbevel (gegeven op 23.11.2012 en bekrachtigd op 03.12.2012), m.b.t. de het strijdig gebruik van een zonder vergunning bij gecreëerde woongelegenheden op de vierde verdieping van een gebouw te

De eerste rechter verklaarde het opgelegde stakingsbevel kennelijk onredelijk en verklaarde de vordering tot opheffing gegrond.

2.

Bij gerechtsdeurwaardersexploot, betekend op 06.05.2013, tekende het Vlaamse Gewest hoger beroep aan tegen de beschikking van 24.01.2013.

Gevraagd wordt om de oorspronkelijke vordering tot opheffing van het stakingsbevel ongegrond te verklaren.

**Beoordeling:**

3.

Het hoger beroep werd regelmatig naar vorm en termijn ingesteld, en is derhalve toelaatbaar.

**Wat de beweerdde inbreuk betreft die aan de basis ligt van het stakingsbevel:**

4.

Uit de bekrachtigingsbeslissing van 03.12.2012, die verwijst naar het PV van 23.11.2012 (afgesloten op 26.11.2012), blijkt dat de inbreuk die weerhouden werd om een stakingsbevel op te leggen de volgende is: *"Het pand, kadastraal gekend als een handelsgelijkvloers met vier woongelegenheden, werd uitgevoerd als een handelsgelijkvloers met zeven woongelegenheden"*.

Enkel m.b.t. het strijdig gebruik van de woongelegenheid op de vierde verdieping werd het stakingsbevel opgelegd.

Terzake dient dan ook nagegaan of er voldoende feitelijke elementen waren om te kunnen besluiten dat het bouwbedrijf waarvan sprake in het stakingsbevel zich ook werkelijk heeft voorgedaan.

5.

Nu de staking van het strijdig gebruik bevolen werd voor een beweerdelijk zonder vergunning bij gecreëerde woongelegenheid, dient enkel te worden nagegaan of in casu bewezen werd dat er vroeger maar vier woongelegenheden bestonden, en dat er – sedert de vereiste van vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden - sprake was van drie bijkomend gecreëerde woongelegenheden.

6.

Het bewijs van het voorhanden zijn van dit misdrijf rust op het Vlaams Gewest.

Lezing van het beroepsrequest (p. 6, punt "2.") en van de conclusies van het Vlaams Gewest (p. 24, laatste alinea), wijst uit dat het Vlaams Gewest meent dat het bewijs van de wijziging van het aantal woongelegenheden te vinden is in de beschrijving van het pand in het kadaster.

In het bundel van het Vlaams Gewest vindt het hof maar één stuk dat afkomstig is uit het kadaster, te weten: de bijlage 2 aan het PV van 23.11.2012.

In deze "bijlage 2" vindt het hof evenwel geen enkel element dat er op wijst dat het pand gekend was als een pand met maar 4 woongelegenheden.

Hic et nunc is dan ook geen wijziging van het aantal woonegelegenheden bewezen.

Volledigheidshalve voegt het hof hier aan toe dat de [ ] wel bewijst dat het pand reeds vóór de aankoop door de [ ] stond geadverteerd als een handelspand met 7 studio's (advertentie dd. 30.04.2004 in bijlage bij het stuk 7 van geïntimeerde), en dat er zelfs op het ogenblik van de volkstelling van 1947 reeds 7 gezinshoofden waren ingeschreven in de bevolkingsregisters op het adres van dit pand.

Hoewel deze stukken absoluut geen bewijs opleveren van een vermoeden van vergunning (wat de geïntimeerde nochtans voorhoudt), zijn deze stukken wel een aanwijzing dat er reeds langer 7 woonegelegenheden in het pand bestaan.

Aangezien in de eerste plaats op het Vlaams Gewest de bewijslast rust dat de drie beweerdelijk extra woonegelegenheden zonder vergunning werden bijgemaakt, dient het Vlaams Gewest te bewijzen wanneer de 3 bijkomende woonegelegenheden zouden zijn bijgemaakt, alvorens het bewijs van enig strijdig gebruik van deze woonegelegenheden geleverd wordt.

Het Vlaams Gewest blijft in gebreke dit bewijs te leveren.

Ter terechtzitting werd door de advocaat van het Vlaams Gewest gevraagd om een bijkomende termijn te krijgen om de desbetreffende stukken uit het kadaster (die dit bewijs zouden moeten leveren) bij te brengen, maar hierop kan thans niet meer worden ingegaan, aangezien de vraag naar het bewijs van de inbreuk reeds veel eerder gesteld werd door de [ ] reeds in de brief van de eigen architect dd. 19.11.2012 (*"Wij zijn dan ook verbaasd over de 4 woonegelegenheden waarvan sprake in bovengenoemd schrijven. Kunt U ons verduidelijken waar deze gegevens werden opgevraagd?"*)

Het hof voegt hieraan toe dat niet getwijfeld wordt aan de vaststellingen van de verballsant op 23.11.2012: het hof neemt zonder meer voor waar aan dat er thans 7 woonegelegenheden bestaan. Het hof vindt echter nergens enig stuk waaruit blijkt dat de verballsant mocht afleiden dat de 3 zogenaamd bijkomende woonegelegenheden pas gemaakt werden nadat er een vergunningsplicht terzake bestond.

Het feit dat verondersteld wordt dat nieuwe materialen werden aangewend kan eventueel het bewijs opleveren van herstellingswerken, maar levert niet het bewijs op van het wijzigen van het aantal woonegelegenheden.

Nu het bestaan van de 7 woongelegenheden op zichzelf niet noodzakelijkerwijze een bewijs inhoudt van een inbreuk in de zin van art. 4.2.1., 1° en 7°, V.C.R.O. heeft de eerste rechter terecht de opheffing van het stakingsbevel bevolen.

7.

Het hoger beroep is ongegrond m.b.t. de opheffing van het stakingsbevel.

8.

Overeenkomstig art. 1017 Ger.W. zijn de gerechtskosten ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Aan de overheid, die, met toepassing van titel, afd.7, "*Staking van de in overtreding verrichte werken of handelingen*" een stakingsbevel heeft uitgevaardigd en die zich vervolgens verweert tegen een vordering tot opheffing van een stakingsbevel, kan geen rechtsplegingsvergoeding worden toegekend of opgelegd (zie de grondwetsconforme interpretatie van het Grondwettelijk Hof in het arrest van 25.04.2013).

Het hoger beroep is gedeeltelijk gegrond voor zover een rechtsplegingsvergoeding werd toegekend in eerste aanleg.

#### **BESLISSING VAN HET HOF:**

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 toelaatbaar maar grotendeels ongegrond;

Het hof hervormt de bestreden beschikking alleen in de mate dat aan de een rechtsplegingsvergoeding werd toegekend.

Het hof verwijst elke partij in de eigen kosten van huidige beroepsprocedure.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 10 januari 2014 door  
raadsheer  
griffier