

10 e Kamer

Het hof van beroep te Gent, tiende correctionele kamer, heeft het volgende arrest gewezen in de zaak van:

Nr. 2007/BB/65  
VAN DE GRIFFIE

Afhandeling burgerlijke belangen

Nr. C/1284/08  
VAN HET ARREST

10 oktober 2008

1. \_\_\_\_\_ en  
2. \_\_\_\_\_ samenwonende te

burgerlijke partijen, appellanten,  
hebbende als raadsman meester \_\_\_\_\_, advocaat te

leggen:

1. \_\_\_\_\_ en  
2. \_\_\_\_\_ samenwonende te

oorspronkelijke beklaagden, geïntimeerden,  
hebbende als raadsman meester \_\_\_\_\_, advocaat te

Gelet op het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde van 26 februari 2007.

Gelet op het hoger beroep ingesteld door de burgerlijke partijen op 12 maart 2007.

Gelet op de beschikking van de voorzitter van deze kamer van 7 maart 2008.

1. Het hof hoorde op de openbare terechtzitting van 11 september 2008 in het Nederlands:

geïntimeerden in hun middelen van verdediging, bijgestaan door meester ; advocaat aan de balie te

appellanten in hun eisen, bijgestaan door meester voor  
meester , beiden advocaat aan de balie te .

2. Bij vonnis van de correctionele rechtbank van Dendermonde van 26 februari 2007 werden en op strafrechtelijk gebied schuldig bevonden aan en tot een straf veroordeeld wegens het plegen van een stedenbouwmisdrijf te in de periode van 1 januari 1989 tot en met 31 oktober 2001 met name het bouwen van een garage zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, respectievelijk stedenbouwkundige vergunning. Op vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur werden zij veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 1.624,74, gelijk aan de meerwaarde die hun onroerend goed gelegen te door de bewezen feiten heeft bekomen.

Op burgerlijk gebied werd de vordering van partijen en onontvankelijk verklaard en werd voor recht gezegd dat zij zelf de kosten van hun aanstelling zullen dragen.

3. De burgerlijke partijen en tekenden tijdig en regelmatig naar de vorm hoger beroep aan tegen alle beschikkingen van het vonnis.

Voor zover de hogere beroepen gericht zijn tegen de beslissingen van de eerste rechter over de strafvordering tegen en , met inbegrip van de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, zijn zij niet ontvankelijk gelet op de bepaling van art. 202, 2<sup>e</sup> van het Wetboek van Strafvordering. Voor zover zij betrekking hebben op de burgerrechtelijke beslissing zijn ze ontvankelijk.

Gezien noch de beklaagden en , noch het openbaar ministerie, noch de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur hoger beroep hebben ingesteld tegen het vonnis van 26 februari 2007 is dit op strafgebied in kracht van gewijsde getreden en staat definitief vast dat de garage wederrechtelijk werd opgericht.

4. In het dispositief van hun besluiten vorderen de burgerlijke partijen thans in hoofdorde de afbraak van de wederrechtelijk opgerichte garage overeenkomstig artikel 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, hierna genoemd DORO. In ondergeschikte orde vorderen zij de veroordeling van de oorspronkelijke beklaagden tot betaling van een definitieve morele schadevergoeding van € 2.500 en een provisionele materiële schadevergoeding van € 17.425, alsook de aanstelling van een landmeter-deskundige om onder meer over te gaan tot afpaling van de percelen, advies te geven nopens de minderwaarde van het perceel

in rechtstreeks verband met de wederrechtelijk gebouwde garage en nopens hun totale schade ingevolge de wederrechtelijk gebouwde garage. Tevens maken de burgerlijke partijen aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding van € 1.100.

Zij zetten uiteen dat zij eigenaar zijn van de bouwgrond, kadastraal perceel nr. die gelegen is naast de eigendom van de oorspronkelijke beklagden en . Deze bouwgrond zou overeenkomstig het bij ministerieel besluit van 29 juli 1988 goedgekeurd B.P.A. nr. 4 Sterhoek-Haaghoek een bouwgrond voor open bebouwing zijn geweest. Ingevolge het door en niet vergund en legen de bouwvoorschriften in optrekken van een garage op de perceelsgrens, zou deze bouwgrond niet langer gekwalificeerd worden als een bouwgrond voor open bebouwing doch als een bouwgrond voor half open bebouwing, met een minderwaarde voor hun perceel tot gevolg.

Zij voeren tevens aan dat de beplanting momenteel aanwezig aan de zijkant van hun perceel door de aanbouw van de garage verloren zal gaan, dat en de afsluitingsdraad tussen beide percelen hebben verwijderd; een gracht naast deze afsluitingsdraad hebben gedempt en de dakgoot van de wederrechtelijk opgerichte garage over hun perceel hangt, met schade tengevolge.

De oorzaak van al deze door de burgerlijke partijen geleden schade zou het door en gepleegd stedenbouwmisdrijf zijn, waardoor tevens het eigendomsrecht van de burgerlijke partijen zou geschonden zijn. Indien en de rechtens vereiste vergunning hadden aangevraagd voor het bouwen van een garage zoals deze nu werd gebouwd, zou hen deze immers – steeds volgens de burgerlijke partijen – gelet op de bijzondere voorschriften van het BPA nr. nooit verleend zijn en zou de door de burgerlijke partijen opgegeven schade zich niet hebben voorgedaan.

De burgerlijke partijen vragen dat het hof overeenkomstig artikel 150 DORO de afbraak van de garage als de meest passende herstelmaatregel zou opleggen ter herstel van hun schade. Ondergeschikt formuleren zij een vordering zoals hoger uiteengezet.

5. en wijzen er op dat enkel de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen een herstelmaatregel overeenkomstig artikel 149 § 1 DORO kunnen vorderen, zodat op dit punt de vordering van de burgerlijke partijen niet ontvankelijk is.

Zij voeren aan dat een derde-benadeelde niet louter het gegeven dat er een stedenbouwmisdrijf werd gepleegd kan aanvoeren ter ondersteuning van zijn belang om een herstellvordering in te stellen, hetgeen hier het geval zou zijn, zodat ook om die reden de vordering van de burgerlijke partijen onontvankelijk zou zijn.

Ook zouden de burgerlijke partijen hun schade en het causaal verband tussen die schade en het stedenbouwmisdrijf niet bewijzen, alleszins zou een herstel in natura zich niet opdringen.

en [ ] betwisten tevens dat zij de afsluitingsdraad hebben verwijderd, een gracht hebben gedempt en dat de dakgoot van de garage over het perceel van de burgerlijke partijen zou hangen.

6. De burgerlijke partijen houden voor een persoonlijke en rechtstreekse schade te hebben geleden als gevolg van het door de oorspronkelijke beklaagden gepleegd, definitief bewezen stedenbouwmisdrijf, zodat zij het vereiste belang hebben voor het instellen van een burgerlijke vordering tegen de oorspronkelijke beklaagden op grond van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek. Tevens beschikken zij over de daartoe vereiste hoedanigheid, zodat hun vordering - anders dan voorgehouden door [ ] en [ ] - ontvankelijk is.

Wel is hun vordering niet ontvankelijk voor zover zij deze steunen op het beweerdelijk verwijderen van een afsluitingsdraad en het dempen van een gracht aangezien dit geen uitstaans heeft met het voor de eerste rechter vervolgd stedenbouwmisdrijf.

Voor zover de burgerlijke partijen hun vordering tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand door de afbraak van de wederrechtelijk opgerichte garage steunen op artikel 149 § 1 DORO, wijzen [ ] en [ ] er terecht op dat enkel de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen op die rechtsgrond een herstelmaatregel kunnen vorderen. De burgerlijke partijen kunnen echter wel een herstel in natura vorderen op grond van artikel 1382 Burgerlijk Wetboek, rechtsgrond die zij ook vermelden in hun besluiten, weliswaar niet in het dispositief ervan.

7.1. Vooralsnog bewijzen de burgerlijke partijen niet dat zij schade lijden als gevolg van het door de oorspronkelijke beklaagden gepleegd, definitief bewezen stedenbouwmisdrijf met name het niet vergund bouwen van een garage.

7.2. Bij notariële akte van 29 juni 1988 kochten de burgerlijke partijen een (niet verkaveld) perceel bouwgrond, open bebouwing, volgens titel gelegen [ ] groot [ ] en nummer [ ] groot [ ], thans in zijn geheel gekend onder kadastraal nummer [ ]. Het perceel nummer [ ] bevindt zich op de hoek van de [ ] en de [ ] en paalt rechts in de [ ] aan het perceel nr. [ ] toebehorend aan de oorspronkelijke beklaagden [ ] en [ ].

Op 11 mei 1989 bekwamen de burgerlijke partijen een bouwvergunning voor de oprichting van een (vrijstaand) landhuis op hun perceel bouwgrond. De woning werd ingeplant op het destijds onder kadastraal nummer [ ] gekend (hoek)deel van het perceel. Het overige deel

van het perceel, destijds gekend onder kadastraal nummer \_\_\_\_\_ en  
palend aan perceel nr. \_\_\_\_\_, werd ingericht als tuin.

Blijkens de kadastrale gegevens opgevraagd door het openbaar ministerie en gevoegd bij het bevel tot dagvaarding van de beklaagden, omvatte het perceel nr. \_\_\_\_\_ een zijdelingse onbebouwde strook links van de aanwezige woning en vormt deze woning de eerste woning van een rij aaneengesloten woningen. De door de oorspronkelijke beklaagden op de terechtzitting van het hof van 11 september 2008 neergelegde foto's tonen aan dat de oorspronkelijke beklaagden, vooraleer de garage werd gebouwd, een terras aanlegden op deze zijdelingse vrije strook en achter de woning. In 2001 werd door de oorspronkelijke beklaagden gebruik makend van de fundering van het terras in deze zijdelingse vrije strook vanaf de straatzijde een garage opgericht zonder de nodige vergunning.

In de loop van het strafonderzoek werd vastgesteld dat de garage gebouwd werd conform de afmetingen van de in 1986 door de oorspronkelijke beklaagden bekomen doch in 2001 vervallen bouwvergunning voor de verbouwing van hun woning en het bouwen van een autoberging (kaft 2, stuk 37). Op het destijds goedgekeurd bouwplan stond de garage ingeplant op korte afstand van de linkerperceelgrens doch niet tot op deze grens, hetgeen de bewering van de oorspronkelijke beklaagden dat de garage werd opgericht op 10 cm van de linkerperceelgrens aannemelijk maakt. Ook de zich in het strafdossier bevindende foto's van de wederrechtelijk gebouwde garage staven deze bewering.

Beide percelen (nr. \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_) zijn volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied en situeren zich binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 29 juli 1988 goedgekeurd B.P.A. nr. \_\_\_\_\_.

Overeenkomstig dit goedgekeurd B.P.A. situeren de woningen zich in een zone voor alleenstaande of gekoppelde bebouwing met bestemming: cengezinswoningen, opgericht als alleenstaande of gekoppelde woningen, harmoniserend met de landelijke omgeving.

7.3. De burgerlijke partijen houden voor dat zij eigenaar zijn van een bouwgrond \_\_\_\_\_ die overeenkomstig het goedgekeurd B.P.A. een bouwgrond voor open bebouwing was en thans ingevolge het door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ niet vergund en tegen de bouwvoorschriften in optrekken van een garage op de perceelsgrens, nog slechts een bouwgrond voor half open bebouwing zou zijn, met een minderwaarde voor hun perceel tot gevolg.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat zonder een verkaveling van het perceel \_\_\_\_\_ er van een apart te verkopen perceel bouwgrond \_\_\_\_\_ geen sprake is. De burgerlijke partijen kochten een niet verkaveld perceel bouwgrond waarop zij een woning bouwden. Het is niet omdat zij een aanzienlijk gedeelte van het perceel onbebouwd lieten, dat dit deel een verkoopbare kavel bouwgrond uitmaakt. Vooralsnog is er geen zekerheid dat de burgerlijke partijen een verkavelingsvergunning zullen kunnen bekomen om het destijds onder

kadastraal nummer gekend deel van hun onroerend goed of een vergelijkbaar deel van hun grond te kunnen verkopen als een kavel voor woningbouw.

De burgerlijke partijen, die de bewijslast dragen van hun vordering, geven niet aan op welke voorschriften van het B.P.A. zij zich steunen om tot de conclusie te komen dat ingevolge de bouw van de garage op het perceel van de oorspronkelijke beklagden, voor het geval dat zij een verkavelingsvergunning zouden bekomen, de te realiseren kavel voor woningbouw nog slechts een bouwgrond voor half open bebouwing of conform de bewoordingen van het geldend B.P.A voor gekoppelde bebouwing zou zijn, terwijl deze zonder de wederrechtelijke bouw van de garage een bouwgrond voor open bebouwing zou zijn geweest.

Mogelijks steunen zij zich op het voorschrift van het B.P.A. onder de rubriek "f. gekoppelde bebouwing: *"Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op de zijperceelgrens, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze aangesloten worden"*.

In casu bevindt de in omvang beperkte gevel van de garage zich echter niet op de zijperceelgrens. Het staat dan ook geenszins vast dat de vergunningverlenende overheden bij een eventuele verkavelingsaanvraag zich op dit voorschrift zullen beroepen of zouden kunnen beroepen om slechts een gekoppelde bebouwing op kwestieuze kavel toe te staan.

Het is trouwens überhaupt de vraag of een vergunningverlenende overheid rekening kan houden met een door een derde wederrechtelijk tot stand gebrachte toestand om het verzoek van een eigenaar om een bouwkaavel voor open bebouwing te realiseren, te weigeren en slechts een halfgesloten bebouwing toe te laten.

Op heden staat niet vast dat de burgerlijke partijen hun onroerend goed door het bewezen stedenbouwmisdrijf een minderwaarde onderging.

Nu echter niet volledig is uit te sluiten dat de aanspraken van de burgerlijke partijen bij een eventuele verkaveling van hun onroerend goed nadelig zouden kunnen beïnvloed zijn door het bewezen stedenbouwmisdrijf, kan hen wel een voorbehoud verleend worden voor het opvorderen van deze mogelijke toekomstige schade.

7.4. De burgerlijke partijen bewijzen evenmin andere schade in oorzakelijk verband met het bewezen stedenbouwmisdrijf.

De bewering van de burgerlijke partijen dat zij door de instandhouding van de wederrechtelijke garage bij de oprichting van een gebouw op de eventueel nog te realiseren bouwkaavel zouden verplicht zijn voor dit gebouw dezelfde vormgeving, aantal bouwlagen en materialen te gebruiken als de woning van de oorspronkelijke beklagden en mogelijks zelfs de zijmuur van de onrechtmatige gebouwde garage zouden moeten overnemen, steunt op het niet bewezen feit dat de mogelijk te realiseren bouwkaavel nog slechts een kavel voor half open bebouwing kan zijn.

De burgerlijke partijen houden tevens voor dat de beplanting aanwezig aan de zijkant van hun perceel door de aanbouw van de garage zal verloren gaan. Ofschoon de bouw van de garage reeds dateert van 2001, blijkt de beplanting op heden nog steeds intact, alleszins wordt het tegendeel niet aangetoond. Enige schade wordt hier evenmin bewezen.

Tenslotte beweren de burgerlijke partijen dat de dakgoot van de wederrechtelijke garage over hun perceel hangt. Nu hoger werd aangenomen dat de garage werd ingeplant op 10 cm van de perceelgrens en niet - zoals de burgerlijke partijen voorhouden - op de perceelgrens, komt ook deze bewering niet bewezen voor.

Bij gebrek aan bewezen schade dient elke vordering tot schadeloosstelling (herstel in natura of bij wijze van equivalent) op heden als ongegrond te worden afgewezen.

8. Nu de vordering van de burgerlijke partijen op heden ongegrond is, dienen deze partijen de aan hun zijde gevallen kosten zelf te dragen.

#### **OP DEZE GRONDEN**

#### **Het hof rechtsprekend op tegenspraak**

Gelet op de artikelen:

190, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering,

24 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

1382 van het Burgerlijk Wetboek,

Verklaart de hogere beroepen voor zover gericht tegen de beslissingen van de eerste rechter over de strafvordering tegen [naam] en [naam], met inbegrip van de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, niet ontvankelijk en voor het overige ontvankelijk,

Ten gronde beslissend over de ontvankelijke beroepen :

Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen voor zover gesteund op het beweerdelijk verwijderen van een afsluitingsdraad en het dompen van een gracht niet ontvankelijk en voor het overige ontvankelijk.

Verleent de burgerlijke partijen een voorbehoud voor het opvorderen van mogelijke toekomstige schade tengevolge van de definitief bewezen wederrechtelijke bouw van de garage door [naam] en [naam]

Wijst het meer en anders gevorderde af als ongegrond.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van de burgerlijke partijen ten hunne laste.

HOF VAN BEROEP GENT, tiende kamer, no. 2007/B.B/65-

Kosten:

Afschriften:

Opstelrecht ber.bekl.:

Dagvaarding:

+ 10 % :

Totaal :€

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit kamervoorzitter \_\_\_\_\_ als voorzitter, en de raadsheren \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ; en in openbare terechtzitting van **10 oktober 2008** uitgesproken door voorzitter \_\_\_\_\_, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_.

ARS-nr. : 2008/ 3565

Aangeboden op 15 OKT. 2008  
Niet te registreren:177/1:  
De *de* Inspecteur,