

Repertoriumnummer 2013 / 5844
Datum van uitspraak 20 juni 2013
Rolnummer

Uitgifte

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

Rechtsmiddelen

--

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Ruimtelijke ordening.
stedebouw

Eindarrest
- Deskundige: bevestiging
aanstelling

Hof van beroep Antwerpen

zeventiende kamer
burgerlijke zaken

Arrest

Aangeboden op
Niet te registreren

1. wonende te

2. wonende te

appellanten,

vertegenwoordigd door Mr. advocaat te
(ref.:

tegen de vonnissen van de 5^e kamer van de
rechtbank van eerste aanleg te Hasselt van 30
januari 2006, 19 april 2010, 08 november 2010 en
09 januari 2012, gekend onder rolnummer

tegen

1. STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST.

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door Mr. loco Mr.
advocaat te

2. wonende te

3. wonende te

geïntimeerden,

vertegenwoordigd door Mr. Mr.
advocaat te

I. ANTECEDENTEN

De Stedenbouwkundig Inspecteur heeft bij exploit van 7.4.2005 de echtgenoter gedagvaard in betaling van een meerwaarde van € 86 523 als herstelmaatregel voor een bouwinbreuk betreffende het onroerend goed gelegen te aan de

De meerwaarde sloeg op een uitbreiding van een gebouw in L-vorm en een bijgebouwde garage.

zijn in deze procedure vrijwillig tussengekomen.
Zij kochten dit onroerend goed op 3.3.2005 van de gedaagden. Hun tussenkomst beoogde enkel het verweer van gedaagden te ondersteunen.

Volgende bestreden vonnissen werden door de rechtbank van eerste aanleg uitgesproken:

- vonnis van 30.1.2006 houdende een ambtshalve heropening van het debat teneinde de regelmatigheid van de inleidende akte na te gaan
- vonnis van 19.4.2010 houdende bevel tot voorlegging van het aan gedaagden betekend exploit
- vonnis van 8.11.2010 waarbij beslist werd dat (1) de dagvaarding niet nietig was, (2) de herstellvordering niet verjaard was, (3) de bijgebouwde garage vermoed werd vergund te zijn in toepassing van artikel 4.2.14 VCRO, (4) partijen de gelegenheid werd gegeven standpunt in te nemen over bewijs en tegenbewijs van het gebeurlijk vermoeden van vergunning
- vonnis van 19.1.2012 waarbij (1) de meerwaardevordering voor de garage ongegrond werd verklaard, een deskundigenonderzoek werd bevolen teneinde de waarde van het gebouw in L-vorm te bepalen, (2) de vordering in vrijwaring jegens de ingesteld op 31.5.2011 onontvankelijk werd verklaard. De eerste rechter overwoog ook dat de redelijke termijn niet was overschreden en dat het bewijsaanbod aangaande het tijdstip van het oprichten van de L-vormige constructie niet kon ingewilligd worden.

hebben tegen al deze vonnissen hoger beroep ingesteld bij verzoekschrift neergelegd op 3.2.2012. Zij achten de herstellvordering niet onvankelijk minstens ongegrond. Zij handhaven ook hun vordering in vrijwaring.

In de akte van hoger beroep werden alle voor de eerste rechter ingeroepen verweermiddelen hernomen. In conclusies werd het verweer omtrent de regelmatigheid van de inleidende dagvaarding en omtrent de verjaring niet meer staande gehouden maar werd wel de onwettigheid en/of onredelijkheid van de herstellvordering ingeroepen. Het bewijsaanbod werd herhaald en ondergeschikt werd gevraagd de meerwaarde tot een *absoluut minimum*

te herleiden, minstens een deskundige aan te stellen en/of de zaak voor te leggen aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid – thans Handhavingsbeleid – voor advies.

De Stedenbouwkundig Inspecteur concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep en vraagt bevestiging van het bestreden vonnis dat een onderzoeksmaatregel heeft bevolen.

concluderen tot de ongegrondheid van het hoger beroep en vragen dat de Stedenbouwkundig Inspecteur zou veroordeeld worden hen een rechtsplegingsvergoeding te betalen voor beide aanleggen. Ondergeschikt menen zij dat de meerwaarde maximaal € 7 500 kan bedragen, minstens vragen zij aanstelling van een deskundige; ook zij vragen eerst een advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

II. BEOORDELING

a) de bestreden vonnissen

In zoverre gericht tegen het vonnis van 30.1.2006 is het hoger beroep niet gegrond en wordt er in conclusies ook geen enkele grief ingeroepen.

In zoverre gericht tegen het vonnis van 19.4.2010 dat voorlegging van een stuk beval. is het hoger beroep niet ontvankelijk gelet op artikel 880,52 Ger.W. hebben het kennelijk ook zo begrepen nu in conclusies dit vonnis niet meer ter sprake wordt gebracht.

In zoverre gericht tegen de vonnissen van 8.11.2010 en 9.1.2012 is het hoger beroep ontvankelijk.

b) de feiten

kochten het onroerend goed op
27.6.1994.
Het betrof een woonhuis met aanhorigheden.

Aan de vorige eigenaar werd in 1967 een bouwvergunning verleend voor de oprichting van een woning met voorwaarden qua oppervlakte en hoogte. Ook een vrijstaande garage werd vergund.

Krachtens het gewestplan van 3.4.1979 ligt het goed in natuurgebied.

Het goed werd in 1997 verhuurd aan een vennootschap die er een taverne uitbaatte maar per 14.11.2002 failliet werd verklaard.

Bij proces-verbaal van 28.3.2002 werd vastgesteld dat een aantal constructies zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werden opgericht. De woning werd ook omgevormd tot een taverne.

Ter gelegenheid van een plaatsbezoek in oktober 2003 werd het behoud van de woning met het L-vormige bijgebouwd gedeelte en de garage (en een buitenterras die niet meer ter sprake komt) vooropgesteld mits betaling van een meerwaarde en mits afbraak van de andere niet vergunde constructies.

De afbraak vond plaats (tenzij voor een deel verharding en een afdakje boven een mazoutton) en per 21.1.2005 werd de herstellvordering tot betaling van een meerwaarde van € 86 523 genomen.

Het onroerend goed werd vervolgens op 3.3.2005 verkocht aan
De notariële akte werd overgeschreven op
21.4.2005.

In deze notariële akte wordt vermeld dat de kopers op de hoogte zijn van de stedenbouwkundige problemen en kennis namen van het proces-verbaal van 28.3.2002 en dat de verkopers verklaarden dat alle afbraak was gebeurd met uitzondering van het afdakje waarvoor de koper verklaarde te zullen instaan.

weigerden de meerwaarde te betalen
zodat de procedure op 7.4.2005 werd ingeleid.

c) de betwistingen

Het hof beoordeelt enkel de door in
conclusies ontwikkelde grieven.

Nu de Stedenbouwkundig Inspecteur nadrukkelijk de bevestiging van het bestreden vonnis vraagt kan het uitsluitend hoger beroep van de
hen niet tot nadeel strekken wat
betekent dat de garage als vergund geldt Ingevolge het niet weerlegde vermoeden.

1. ontvankelijkheid van de herstellvordering

Onterecht wordt vooroehouden dat de herstellvordering niet ontvankelijk is omdat sedert 3.3.2005 geen
eigenaar meer zijn van het betrokken goed.

De ontvankelijkheid is te beoordelen niet in hoofde van de verwerende partij maar in hoofde van de eisende partij die én belang én hoedanigheid heeft om deze herstellvordering in te stellen.
Het verlies van hoedanigheid van eigenaar is een middel dat de grond van de zaak aanbelangt.

2. betwistingen

Samengevat houden voor dat:

- zij niet (meer) kunnen aangesproken worden in betaling van een meerwaarde omdat zij geen eigenaar meer zijn, zij het goed niet hebben

uitgebreid met de achterbouw in L-vorm die er al was toen zij het goed in 1994 kochten en deze werken werden uitgevoerd (door de vorige eigenaar) in de jaren 1977-1978 en dus vóór de inwerkingtreding van het gewestplan

hierbij wordt gedoeld op het vermoeden van vergunning zoals voorzien in artikel 4.2.14 VCRO

- de herstellvordering in betaling van een meerwaarde onwettig is bij gebreke aan voorafgaand eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, minstens onredelijk is.

- de redelijke termijn in het licht van artikel 6 EVRM is overschreden

- bij veroordeling tot betaling van een meerwaarde, de huidige eigenaars hen moeten vrijwaren.

*de herstelmaatregel

De herstelmaatregel bestaande uit de betaling van een meerwaarde beoogt de onrechtmatige verrijking gevolg van de bouwinbreuk ongedaan te maken het is dus degene die zich onrechtmatig verrijkt heeft die tot betaling van de meerwaarde moet veroordeeld worden ook al is hij ten tijde van de herstellvordering geen eigenaar meer.

In essentie roepen

In dat de litigieuze constructies vermoed worden vergund te zijn in toepassing van artikel 4.2.14§2 VCRO.

Dit vermoeden van vergunning speelt enkel zo met een rechtens toegelaten bewijsmiddel aangetoond wordt dat de constructie (hier de achterbouw in L-vorm) opgetrokken werd tussen 22.4.1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan dat goedgekeurd

wordt bij KB van 24.1979; deze bewijslast rust bij

en het tegenbewijs mag enkel met strikt geregelde middelen geleverd worden.

De echtgenoten voldoen niet aan deze bewijslast die zijzelf overigens tegenspreken door te stellen dat het de huurder was die in 1997 allerlei zaken bij - of verbouwde.

Het hof merkt daarbij op dat evenmin wordt bewezen dat de bedoelde uitbreiding met de L-vormige bijbouw vóór 24.2.1994 (mbt de regelmatige bekendmaking en ter inzage leggen van de gewestplannen tot aan het uitvoeringsbesluit van 24.2.1994) is gebeurd.

De geschreven verklaring van opgesteld op 16.5.2011, werd door de eerste rechter terecht als bewijsmiddel afgewezen gelet op het feit dat de procedure toen al in ver gevorderd stadium verkeerde; er kan bovendien toch getwijfeld worden aan het waarheidsgetrouw karakter van deze verklaring die de uitvoering der werken - zonder veel precisering - situeert in 1977-1978. Om diezelfde redenen werd ook terecht niet ingegaan op het getuigenaanbod temeer daar de te bewijzen feiten veel te vaag zijn omschreven. Dit is nu niet anders. Ook de door de nieuwe eigenaars bijgebrachte luchtfoto uit 1988 bewijst niets en er wordt zelfs niet toegelicht wat concreet op die foto zou moeten vastgesteld worden.

Wat het ontbreken van een advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid (thans Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid) betreft gaan eraan voorbij dat het vragen van een advies bij herstellvorderingen ingeleid vóór 16 december 2005 enkel facultatief was zodat onderhavige herstellvordering wegens ontstentenis van dergelijk advies niet onwettig is.

Tenslotte roepen de In dat de herstellvordering houdende betaling van een meerwaarde (kennelijk) onredelijk is – dit is een wettigheidstoets – omdat zij slechts steunt op de planologische bestemming en niet noodzakelijk om de ruimtelijke orde te vrijwaren. Daarbij wordt ook de omvang van de te betalen som betrokken.

De appreciatie- en beleidsbevoegdheid van de herstellvorderende overheid houdt in dat de rechter enkel kan oordelen of in redelijkheid kon gekomen worden tot de beslissing een welbepaalde wijze van herstel te vorderen.

Enkel de kennelijk onredelijke beslissing kan afgewezen worden hetgeen impliceert dat het herstel – de te betalen meerwaardesom – evenredig moet zijn aan de concreet vastgestelde aantasting van de ruimtelijke ordening en redelijk in vergelijking met de last die daaruit voortvloeit.

In de herstellvordering werd uitvoerig beschreven welke constructies onvergund werden opgericht, welke verbouwingen en functiebestemmingen werden doorgevoerd; tevens werd in detail vastgesteld dat het overgrote deel van deze constructies werd afgebroken.

Als motief voor de meerwaardevordering werd gewezen op het feit dat de uitbreiding van het gebouw in L-vorm – niet in overeenstemming is met de bestemming van het gebied maar wel aansluit bij een vergunde hoofdconstructie en er in de nabijheid meerdere vergunde woningen aanwezig zijn; verder wordt nogmaals gewezen op de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied) waardoor het – zo luidt het – niet aangewezen is dat in de toekomst nog instandhoudswerken of onderhoudswerken mbt de stabiliteit zouden worden uitgevoerd.

Deze motieven geven zowel aan waarom voor een meerwaarde werd geopteerd eerder dan voor (verdere) afbraak en waarom het opleggen van een te betalen som voor meerwaarde verantwoord is.

Deze keuze valt binnen de discretionaire bevoegdheid van de herstellvorderende overheid en anders dan voorgehouden is deze herstellmaatregel niet kennelijk onredelijk. Zij is gestoeld op motieven betreffende een goede ruimtelijke ordening en de last – het betalen van een geldsom – is niet onredelijk of onevenredig in vergelijking met de gevorderde herstellmaatregel.

De eerste rechter oordeelde verder op goede gronden dat de redelijke termijn in het licht van artikel 6 EVRM niet was overschreden. De wellicht

wat lange maar niet abnormaal lange procesgang in eerste aanleg die mede in handen is van de procespartijen, strekte ertoe de excepties en verweermiddelen te ontmoeten en de rechten van verdediging te eerbiedigen. Deze schending wordt dan ook onterecht ingeroepen.

*** de vordering in vrijwaring**

De vordering in vrijwaring is ongegrond nu anders dan voorgehouden nergens uit blijkt dat de kopers zich verbonden hebben een eventuele meerwaardesom, te betalen door de verkopers aan deze terug te betalen.

Het gegeven dat zij bij aankoop op de hoogte waren van de stedenbouwkundige problemen en kennis namen van het proces-verbaal van 28.3.2002 scheidt in hunne hoofde geen enkele vrijwaringsverbintenis maar strekte er kennelijk toe de verkopers te beschermen tegen een vordering die de kopers tegen hen zouden kunnen instellen.

De enige verbintenis die zij opnamen, was in te staan voor de afbraak van het afdakje dat in casu zonder belang is in het licht van onderhavige herstellingsvordering.

Geen rechtsplegingsvergoeding kan opgelegd worden aan de Stedenbouwkundig Inspecteur - zeker niet ten voordele van de kopers die vrijwillig zijn tussengekomen maar jegens wie de Stedenbouwkundig Inspecteur geen enkele vordering stelde. Evenmin kan de Stedenbouwkundig Inspecteur een rechtsplegingsvergoeding vorderen.

vragen geen rechtsplegingsvergoeding van

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 onontvankelijk in zover gericht tegen het vonnis van 19.4.2010 en ongegrond voor het overige.

Het hof verklaart het hoger beroep voor het overige ongegrond behalve

in zover de vordering in vrijwaring onontvankelijk werd verklaard.

Het hof verklaart deze vordering in vrijwaring onontvankelijk doch ongegrond.

Het hof verwijst de echtgenoten in de hun eigene gerechtskosten in hoger beroep.

Het hof verzendt de zaak naar de eerste rechter voor verdere afhandeling.

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van 20 juni 2013
door

Voorzitter

Raadsheer

Plaatsvervangend Raadsheer

Griffier