

Het HOF VAN BEROEP TE BRUSSEL,
Aanvullende kamer 1S, (wet van 9 juli 1997),

Nr.: na beraad spreekt het volgend arrest uit :

A.R. Nr. 2003/AR/2687

Rep.nr.: 2007/2263

IN ZAKE VAN :

Kamer 1S

De GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR
VOOR DE PROVINCIE in naam van het
VLAAMSE GEWEST, met kantoren te

appellant,

vertegenwoordigd door meester Giovanni Havet, loco meester
, advocaat te

21-03-2007

Eindarrest

TEGEN :

, wonende te

geïntimeerde,

vertegenwoordigd door meester , loco meester
, advocaat te

De rechtspleging in eerste aanleg

1. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur voor het grondgebied van de provincie (hierna afgekort GSI) dagvaardde op 4 oktober 2002 voor de rechtbank van eerste aanleg te Brussel. Hij vorderde bij toepassing van artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna afgekort DORO), haar veroordeling tot :
 - het herstel in de vorige staat van haar eigendom gelegen te () aan , er kadastraal gekend onder , meer bepaald de afbraak van de garage vooraan en de verbouwde en uitgebreide stal;
 - de betaling van een meerwaarde van € 66.332,28 *"bekomen door de wederrechtelijke verbouwing van een schuur tot woongedeelte van het [genoemde] onroerend goed ... verhoogd met de muntontwaarding van 2,5% per jaar vanaf 14.05.02 tot de dag van de uitspraak, alsook de moratoire intresten aan de wettelijke intrestvoet op het aldus geactualiseerde bedrag vanaf de datum van de uitspraak ..."*;
 - de betaling van de gedingkosten.

De G.S.I. liet gelden dat :

- naar eigen zeggen tussen 1987 en 1992 zonder stedenbouwkundige vergunning op haar eigendom een oude hoeve heeft verbouwd met gebruiks- en functiewijzigingen tot residentiële woning;
- Het college van burgemeester en schepenen haar vergunningsaanvraag voor het heropbouwen van een ingevallen schuur en het bouwen van een paardenstal op 31 maart 1989 heeft geweigerd maar dat die bouwplannen toch heeft uitgevoerd;
- Haar regularisatieaanvraag door de minister op 28 oktober 1998 werd geweigerd;
- Op 16 juni 1999 bij proces-verbaal de verbouwing van de vroegere schuur tot woonruimte werd vastgesteld, en bij proces-verbaal van 16 juli 2002 de oprichting van een garage na afbraak van een schuur en de verbouwing en uitbreiding van de vrijstaande stal werd vastgesteld;
- Het onroerend goed gelegen is in een agrarisch gebied volgens het geldende gewestplan;
- *"de verbouwing van de schuur tot woongedeelte en de oprichting van de garage vooraan komen niet in aanmerking voor regularisatie, daar aan de volumevoorwaarden van het decreet ruimtelijke ordening niet voldaan is. De uitbreiding van een vrijstaand gebouw (de stalling) is evenmin regulariseerbaar. De overtreding kan voor het deel dat thans in gebruik is als zuiver woongedeelte, gedoogd worden. Op deze plaats stond voorheen een schuur en dit bijgebouw wordt omgevormd tot bijkomende woonruimte en geïncorporeerd in de woning. Voor de garage ligt de situatie anders. Deze is tot stand gekomen na volledige afbraak van de schuur die voorheen op deze plaats stond en heeft geen woonfunctie,*

zodat in casu een herstel van de plaats aangewezen is. Hetzelfde geldt voor de paardenstalling. Dit is een losstaand bijgebouw dat tot stand kwam na grondige verbouwing en uitbreiding”;

- in het schattingsverslag van 14 mei 2002 de gevorderde meerwaarde begroot werd bij toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde.

Het dagvaardingsexploit werd overgeschreven op het hypotheekkantoor op 11 oktober 2002.

2. concludeerde tot de ongegrondheid van de herstellvordering
Uiterst ondergeschikt vorderde zij een deskundigenonderzoek vooraleer haar te veroordelen tot het betalen van een meerwaarde.
3. De eerste rechter heeft de vordering van de G.S.I. bij vonnis van 15 september 2003 ongegrond verklaard. Zij was van oordeel dat :
 - een oude schuur heeft omgebouwd tot een living en een kamer en zodoende haar woonruimte heeft uitgebreid, een bestaande schuur heeft afgebroken en op die plaats een garage gebouwd, en een vrijstaande stalling met open voorzijde heeft verbouwd tot een paardenstalling met drie boxen en een afdak als bergplaats voor stro en machines;
 - het volledig afbreken van een bestaande schuur, het heropbouwen van een garage, het vervangen van een dak en herbouwen van buitenmuren (paardenstalling) geen instandhoudingswerken zijn;
 - het bewezen is dat deze stedenbouwmisdrijven heeft gepleegd, m.n. het uitvoeren van die werken en het instandhouden ervan;
 - de gevorderde afbraak (wat niet overeenstemt met het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand) van de garage kennelijk onredelijk is omdat de overheid jarenlang niet heeft opgetreden terwijl zij reeds sinds eind september 1988 op de hoogte was van dit wederrechtelijk uitgevoerde werk;
 - dezelfde vaststelling zich opdringt wat betreft de gevorderde afbraak van de paardenstalling;
 - uit de motivering van de herstellvordering onvoldoende blijkt dat die beslissing uitsluitend is genomen met het oog op de goede ruimtelijke ordening;
 - derhalve de herstellvordering met toepassing van artikel 159 van de Grondwet zonder gevolg moet worden gelaten.

De rechtspleging in hoger beroep

4. De G.S.I. heeft tegen dit vonnis op 21 november 2003 bij verzoekschrift hoger beroep ingesteld. Hij vraagt het bestreden vonnis teniet te doen en zijn herstellvordering in te willigen.

5. vordert het hoger beroep ongegrond te verklaren. Uiterst ondergeschikt vordert zij een deskundigenonderzoek indien het hof van oordeel zou zijn dat haar een meerwaarde moet worden opgelegd.

De feiten

6. In de loop van 1987 verwierf de eigendom van "een hofstede met afhankelijkheden en erve ... aan de ... (1ha 36a 64ca)" te voor 3.000.000 BEF mits (o.m.) de volgende voorwaarde: "... dat geen bouwvergunning werd afgeleverd en geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat derhalve geen zekerheid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. De instrumenterende notaris verklaart dat geen bouwwerk, noch enige andere vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden mag opgericht worden zolang de bouwvergunning niet is verkregen. De koper is gehouden zich rechtstreeks te verstaan met de bevoegde overheden en eventueel met de dienst der Urbanisatie voor alles wat betreft op te trekken gebouwen, afbraken, bouwlijnen, bouwaksen en andere, dit alles zonder tussenkomst van de verkopers noch verhaal tegen hen."
7. Op 31 januari 1989 weigerde het college van burgemeester en schepenen de bouwaanvraag van op haar eigendom strekkende tot het "heropbouwen van schuur en bouwen paardenstal" (naar eigen zeggen "de realisatie van paardenboxen en de nieuwbouw van een schuur" en niet gerealiseerd) na ongunstig advies van enerzijds het Bestuur Landinrichting en anderzijds de gemachtigde ambtenaar omdat het niet om werken voor een (para-)agrarisch bedrijf ging.
8. Bij brief van 9 oktober 1996 deelde de gemachtigde ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen mee dat hij bij een plaatsbezoek heeft vastgesteld dat de woning werd uitgebreid. Hij verzocht het college de werken te verbaliseren indien het om een bouw misdrijf ging en deze stop te zetten.
9. diende op 28 maart 1997 een regularisatieaanvraag in strekkende tot "het verbouwen van een woning, schuur, paardenstal". Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 3 november 1997 de regularisatievergunning na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar omdat "het volume van de oorspronkelijke woning (ca. 727 m³) door de [zonevreemde] verbouwing van een stal/berging tot woning (thans woonkamer) uitgebreid [werd] met meer dan 20% (nl. 447 m³)" terwijl "volgens het decreet van 13 juli 1994 (BS 17 september 1994) slechts [mag] worden afgeweken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan voor het uitbreiden van een bestaande,

vergunde woning op voorwaarde dat de uitbreiding met inbegrip van de bijgebouwen, leidt tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20% en op voorwaarde dat het totale bouwvolume na uitbreiding maximum 700 m³ bedraagt".

De Afdeling Landinrichting had eerder op 14 april 1997 een ongunstig advies verleend:

"Het betreft hier een gedesaffekteerde landbouwzetel die vrijwel volledig werd verbouwd voor residentiële doeleinden. De uitgevoerde werken omvatten het plaatsen van een nieuwe gevelsteen alsmede hervoegen van de verschillende gebouwen. Tevens werden daken vernieuwd en een paardenstalling gerealiseerd. In de huidige toestand valt de oorspronkelijke toestand niet met zekerheid te achterhalen. Uit landbouwkundig oogpunt kan worden ingestemd met verbouwingen, instandhoudingswerken en verfraaiingen binnen de normen van de geldende decreten.

In voorliggend geval is een vroegere stalling nu in het woongedeelte inbegrepen. Uitbreidingen van het bestaand woongedeelte kunnen uit landbouwkundig oogpunt slechts worden aanvaard binnen de normen van de geldende decreten."

Vervolgens wees de bestendige deputatie af van haar administratief beroep tegen dit weigeringsbesluit:

"Overwegende dat de voorliggende plannen geen duidelijk inzicht geven van draagwijdte van de verbouwing; dat niet duidelijk is welke ingrepen de verbouwing precies heeft ingehouden; dat de bundel immers geen plannen van de bestaande toestand, voor de werken, bevat;

Overwegende dat, aangenomen dat bij de verbouwingswerken werd uitgegaan van de bestaande structuur en dat hierbij geen volumevermeerderingen hebben plaatsgehad, moet worden gesteld dat minstens de garage, aan de straatzijde, een volledig nieuwe constructie betreft; dat voor zover op deze plaats een identiek volume bestond voor de werken, er minstens een volledige herbouwing van dit deel van het gebouw heeft plaatsgevonden;

Overwegende dat het totale volume van de gebouwen kan geraamd worden op ± 2.150 m³; dat de afbraak en de herbouwing van een deel van de gebouwen, gelet op de regelgeving van artikel 43, § 2 niet aanvaardbaar is; dat bij verbouwing herbouwen immers niet toegelaten is; dat anderzijds een uitbreiding van de gebouwen hier uitgesloten is, gelet op de beperking tot 700 m³, dat reeds ver overschreden is met het volume van de bestaande gebouwen;..."

Op 28 oktober 1998 verwierp de minister het hoger administratief beroep van tegen dit laatste besluit:

"Overwegende dat voorliggende plannen geen duidelijk zicht geven op de draagwijdte van de verbouwing; dat niet duidelijk is welke ingrepen de gebouwen precies hebben ondergaan; dat aan het dossier geen plannen van de bestaande toestand werden gevoegd;

Overwegende dat appellante tijdens de hoorzitting stelt dat aan de voorgevel geen structurele wijzigingen werden aangebracht; dat rondom het geheel evenwel een gevelsteen werd geplaatst; dat één van de schuren tot woonruimte werd omgebouwd; dat een andere bergplaats in gebruik is als garage; dat er weliswaar geen bijkomende bijgebouwen werden opgericht; dat de bestaande paardenstal steeds als dusdanig in gebruik is geweest;

...

Overwegende dat de oorspronkelijke landbouwbestemming van het geheel volledig getransformeerd zal worden voor residentiële bewoning; dat uit puur ruimtelijk oogpunt het weinig te verantwoorden is om hier artikel 43, § 2 toe te passen; dat bij de verbouwing van de woning binnen het bestaande bouwvolume overigens enkel de oorspronkelijke woonvolumes mogen meegerekend worden; dat de aangebouwde schuur in casu ook een woonfunctie krijgt, dus het betreft hier geen loutere verbouwing binnen het eerdere bouwvolume; dat het volume van de bestaande woning circa 727 m³ bedraagt; dat door de verbouwing van de stal/berging tot woonruimte de oorspronkelijke woning met meer dan 20% werd uitgebreid en dat het totale volume van de woning nu ongeveer 1174 m³ bedraagt, zodat ook aan deze voorwaarde gesteld in hoger vermeld artikel 43 niet werd voldaan;

Overwegende dat enkel een gebruikswijziging van de berging met hooizolder, in toepassing van artikel 43, zou kunnen in overweging genomen worden; dat de gebruikswijziging hier echter gepaard is gegaan met een zeer grondige transformatie van de ruimtes, en vooral het uiterlijk van het gebouw; dat er in casu niet over een echte gebruikswijziging kan gesproken worden; dat de uit te voeren werkzaamheden derhalve vallen onder geen van de in artikel 43, § 2 voorziene afwijkingsmogelijkheden; dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is;...".

10. Vervolgens wees de gemachtigde ambtenaar in zijn brief van 16 april 1999 aan het college van burgemeester en schepenen naar dit ministerieel besluit en vroeg hij deze onvergunde werken (*"het verbouwen en de gebruikswijziging van een hoeve tot residentiële woning"*) te verbaliseren.
11. Op 16 juni 1999 deed de politie ter plaatse de vaststellingen in afwezigheid van ... Op 8 november 1999 verklaarde aan de politie: "... De werken welke door mijzelf werden

uitgevoerd bestaan uit het omvormen van een koestal naar een woonplaats en het plaatsen van een gevelsteen aan de voorgevel en een zijgevel. De achtergevel werd voorzien van een steenstrip. Een gebouwtje, zichtbaar op foto nummer 5 ... is in de loop van de maand januari 1991 bij stormweer ingevallen. Dit gebouwtje is niet heropgebouwd. De andere werken zijn uitgevoerd tussen 1987 en 1992 (ombouw stal was ongeveer het laatste dat werd gedaan). De dienst stedenbouw van de gemeente ... is gedurende de uitvoering meerdere malen ter plaatse geweest. Nadien, bij einde werken, werd een regularisatieaanvraag ingediend. Dit gebeurde nadat dienst Stedenbouw ... ons een regularisatieaanvraag adviseerde. Deze regularisatie werd, afgewezen, daarop ben ik in beroep gegaan doch dit werd eveneens (naar mijn mening ten onrechte) afgewezen, dit gezien de onwaarheden waarop wordt gestaafd. Er werd niets bijgebouwd, alleen de gevelsteen en de ombouw van de stal en instandhoudingswerken (nieuwe daken, nieuwe vloeren...). De toestand is momenteel ongewijzigd....".

12. Op 16 juli 2002 heeft ambtenaar van het Vlaamse Gewest de volgende aanvullende vaststellingen ter plaatse gedaan over de wederrechtelijke werken: "1. Het voorste gedeelte van de woning is een garage van 8,65 meter breed en 8 meter diep. Deze garage betreft een volledig nieuw opgericht gedeelte op een plaats waar voorheen een schuur stond. Ter staving wordt in bijlage 2 een afschrift gevoegd van het bouwplan gevoegd bij een bouwaanvraag van 20 september 1988 tot heropbouwen van een schuur en bouwen van een paardenstal, waarvoor de vergunning geweigerd werd ..., en in bijlage 3 een afschrift van het bouwplan gevoegd bij een regularisatieaanvraag van 22 september 1997, waarvoor een weigering... Uit een vergelijking van een foto van de huidige toestand (bijlage 4) blijkt eveneens dat sprake is van een nieuw opgericht gedeelte op deze plaats. 2. Achteraan op het perceel werd een vrijstaande stalling wederrechtelijk verbouwd en uitgebreid tot paardenstalling met drie boxen en een afdak. Oorspronkelijk stond op deze plaats een constructie die aan de voorzijde volledig open was (zie eerste foto in bijlage 5). De tweede foto in bijlage 5 geeft een weergave van de huidige toestand. Er werd een gevelsteen voor het gebouw gezet, een afdak aangebouwd en het geheel werd ingericht als drie paardenboxen. Deze constructie is thans in gebruik als bergplaats voor stro en machines."
13. Vervolgens heeft hij voor de bepaling van de meerwaarde een schattingsverslag opgemaakt "voor de tot woongedeelte verbouwde schuur. Voor de overige inbreuken – de oprichting van een garage vooraan en de verbouwing en uitbreiding van een stal – wordt het herstel van de plaats in de vorige staat gevorderd". Het verslag bepaalt dat de berekening van de meerwaarde is gebeurd overeenkomstig artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde (hierna Meerwaardebesluit genoemd) en gebaseerd is op de bouwplannen gevoegd bij de geweigerde regularisatieaanvraag en op de vaststellingen op het

voormelde plaatsbezoek. De berekening resulteert in een som van € 66.332,28, zijnde € 118.450,52 (€ 787,57 x 150,4m²) vermenigvuldigd met 1,30 (coëfficiënt A) vermenigvuldigd met 1,20 (coëfficiënt B) - € 118.450,52. Het eerste coëfficiënt wordt als volgt verantwoord: *"De woning is in een mooie rustige omgeving gelegen (zie foto's 1, 2 en 3). Achteraan de woning bevindt zich een open onaangetast agrarisch gebied (zie foto's 6 en 7). Aan de overzijde van de straat is een kasteel en twee woningen, welke volgens voormeld gewestplan in een natuurgebied gelegen zijn (zie foto's 4 en 5)".* Het tweede coëfficiënt als volgt: *"Een voormalige schuur werd omgevormd tot woonruimte, dienst doend als een volledig uitgeruste living. Op de bovenverdieping is een slaapkamer aanwezig. Er werd aan dit gedeelte een nieuwe gevelsteen geplaatst."*

14. Omdat voor het grootste deel van de inbreuken geopteerd werd voor de betaling van een meerwaarde, heeft de stedenbouwkundige inspecteur beslist om een burgerlijke procedure in te leiden waarna het openbaar ministerie het strafonderzoek zonder gevolg heeft gerangschikt.

De beslissing van het hof

15. Het hoger beroep is tijdig en naar de vorm regelmatig ingesteld.
16. Artikel 151 DORO stelt niet dat de bepaling van artikel 149, § 1, eerste lid DORO nopens de vereiste van het voorafgaand en eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, van toepassing is op de voor de burgerlijke rechter ingestelde herstellvordering.

Wat betreft de inbreuken

16. betwist algeheel onterecht de inbreuk wat betreft de nieuwe paardenstal op de plaats waar voorheen (volgens zelf) *"een bestaande barak"* stond. Uit de foto vóór en na de inbreuk (bijlage 5 bij het aanvullend proces-verbaal van 16 juli 2002) en haar geweigerde regularisatieaanvraag volgt dat er niet de minste twijfel (de foto is allerm minst "vaag") kan zijn over de – vergunningsplichtige doch volstrekt onvergunde - verbouwing én uitbreiding (en wel veel meer dan de 10 cm die voorhoudt) ervan. De foto's laten ook geen twijfel dat deze werken geenszins kunnen worden afgedaan als "een herstel- en instandhoudingsingreep". Die inbreuk, die ook door de Afdeling Landinrichting werd opgemerkt, is derhalve bewezen.
17. betwist de inbreuk wat betreft de garage niet. Integendeel zij bevestigt dat zij de vroegere bouwvallige schuur heeft vervangen door een in dezelfde steen als het woonhuis opgerichte garage. Deze inbreuk blijkt onmiskenbaar uit de bijlagen bij het aanvullend proces-verbaal van 16 juli 2002. Er ligt geen vergunning voor van dit vergunningsplichtig werk. Ook die inbreuk is bewezen.

18. De inbreuk wat betreft de vergunningsplichtige verbouwing van de schuur tot woongedeelte waardoor de oorspronkelijke woning met meer dan 20% werd uitgebreid, wordt door _____ niet betwist. Er ligt geen vergunning voor. Die inbreuk is ook bewezen.
19. Het wordt ook niet betwist dat deze werken een residentiële bestemming beogen en het kan ook niet betwist worden aangezien _____ geen agrarische activiteit uitoefent aldaar. Derhalve vormen deze werken ook een inbreuk wegens de strijdigheid ervan met de gewestplanbestemming.
20. De bewering dat die wederrechtelijke werken werden uitgevoerd "*conform de mededelingen die gedaan werden door de gemeente*" is niet alleen niet bewezen, maar bovendien ter zake de vaststelling van de inbreuken niet relevant. "*Verzuurde steen*" of "*gevaar voor instorting*" ontslaat _____ niet van de krachtens artikel 99 DORO vereiste voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Wat betreft de gevorderde herstelmaatregelen

21. Het wordt niet betwist dat de vordering van de GSI voldoet aan het bepaalde in artikel 149, § 4 DORO dat niet voorziet in enige vorm van sanctie.
22. Aan het hof komt geen opportuniteitsbeoordeling van het gevorderde herstel toe (in dezelfde zin, o.m.: Arbitragehof nr. _____; Cass. 15 juni 2004, _____ R.v.St., _____, 2 april 2004).

Wat betreft de meerwaardevordering

23. Artikel 151 DORO voorziet niet uitdrukkelijk in de toepasselijkheid van artikel 149, § 1, derde lid, DORO op de voorliggende meerwaardevordering.
24. De vordering is uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreding. Dat voldaan is aan deze verplichting krachtens artikel 149, § 3 DORO blijkt enerzijds uit de overwegingen van de GSI dat de werken gelegen zijn in een als (achteraan de woning) open onaangetast omschreven agrarisch gebied en in een mooie rustige omgeving met aan de overzijde van de straat een kasteel en twee woningen gelegen in een natuurgebied en dat die werken niet voor regularisatie in aanmerking komen omdat niet aan de decretale volumevoorwaarden is voldaan, wat _____ redelijkerwijze niet kan betwisten. Zij gaat er overigens aan voorbij dat zij die volumevermeerdering heeft bereikt door de vroegere schuur die aan de oorspronkelijke woning was aangebouwd (er fysisch één geheel mee

vormde), om te vormen tot bijkomende woonruimte en te incorporeren in de bestaande woning waardoor voor de volumeberekening moet rekening worden gehouden met die bijkomende woonruimte. Het feit dat bij die wederrechtelijke werken "*binnen de afmetingen gebleven [is] van het bestaande goed*" doet van die vaststelling niets af. Anderzijds blijkt de naleving van de motiveringsverplichting uit de overweging dat (enkel) die werken kunnen gedoogd worden omdat de tot bijkomende woonruimte, meer bepaald een volledig uitgeruste living en een slaapkamer op de bovenverdieping, omgevormde schuur geïncorporeerd werd in de bestaande woning. Deze motieven geput uit de feitelijke vaststellingen worden door als zodanig niet betwist en blijken genoegzaam uit de stavingstukken van de GSI (foto's en plannen). Uit het tijdsverloop kan geenszins worden afgeleid dat deze motieven niet zouden zijn aangewend vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening. Er kan evenmin worden uit afgeleid dat de meerwaardevordering kennelijk onredelijk zou zijn.

25. De berekening van de gevorderde meerwaarde is gesteund op het Meerwaardebesluit. Die berekening wordt "schromelijk overdreven" genoemd door . Ten onrechte. Uit de gegevens van het rechtsplegingsdossier blijkt dat voor de berekening van de gevorderde meerwaarde wordt teruggegrepen naar de niet-betwiste brutooppervlakte, in de geweigerde regularisatieaanvraag van voor alle delen van de woning, andere dan onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. Verder blijkt dat de niet-betwiste bepaling van het coëfficiënt A (artikel 4, § 2 Meerwaardebesluit) en van het coëfficiënt B (artikel 5 Meerwaardebesluit) gesteund wordt op niet-betwiste en bewezen feitelijke gegevens. In die omstandigheden acht het hof een deskundigenonderzoek niet nuttig en bepaalt het hof de meerwaarde op het door de eiser in beroep gevorderde bedrag, zijnde $[\text{€ } 118.450,52 \times 1,30 \times 1,20] - \text{€ } 118.450,52 = \text{€ } 66.332,28$. (artikel 149, § 5, eerste lid DORO).
26. Aangezien de hoegrootheid van de onrechtmatige verrijking door het hof wordt bepaald, impliceert dit dat de gevorderde muntontwaarding in hete vastgestelde bedrag is verrekend.
27. Krachtens artikel 7 van het Meerwaardebesluit dient , tenzij bij kwijting door herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, binnen een jaar na de uitspraak door het hof, het door het hof hiervoor bepaalde bedrag van de meerwaarde uiterlijk bij het verstrijken van deze termijn te storten op het rekeningnummer van het Herstelfonds. Krachtens diezelfde uitvoeringsbepaling is vanaf het verstrijken van die termijn, zonder verdere ingebrekestelling, de wettelijke verwijlntrest verschuldigd op het door het hof bepaalde bedrag van de meerwaarde.

Wat betreft het herstel van de plaats in de vorige staat

28. Anders dan de eerste rechter heeft aangenomen, is de gevorderde afbraak van de wederrechtelijk opgerichte garage en wederrechtelijk verbouwde en uitgebreide paardenstalling wel een herstellvordering in de oorspronkelijke toestand zoals bedoeld in artikel 149 DORO (in dezelfde zin Cass. 18 december 2001,). De herstellvordering is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De feitelijke en juridische grondslag van de herstellvordering is niet betwistbaar (twee niet regulariseerbare inbreuken in een –achter de woning open onaangetast- agrarisch gebied) en is op zich een afdoende motivering (in dezelfde zin: Cass. 6 juni 2006, Cass. 4 december 2001, R.W.

). De herstellvordering moet niet negatief gemotiveerd worden (Cass. 16 december 2003, T.R.O.S.

Noch het belang dat de gevolgen van het herstel voor kan hebben, noch de beweerde afwezigheid van schade voor de omgeving noch de aard (*“verfraaiingswerken”, “geen volumewijzigingen”, “originele afmetingen behouden”, “een dienstige woonfunctie”* van de garage) of de ligging van de wederrechtelijke werken in dat agrarisch gebied, waarvan de voorschriften een verordenend karakter hebben, noch het tijdsverloop of de beweerde onwetendheid van en het beweerde op de hoogte zijn van de gemeente of het optrekken van het kadastraal inkomen doen afbreuk aan de interne wettigheid van de herstellvordering. Het zijn evenmin elementen die de herstellvordering zouden aantasten door machtsoverschrijding of machtsafwending (in dezelfde zin: Cass. 3 maart 2004,

29. Het hof bepaalt de hersteltermijn in functie van de omvang van het gevorderde herstel op 1 jaar (artikel 149, § 1, laatste lid, DORO).

30. De eiser in beroep vordert geen dwangsom.

Het hof beslist om die redenen als volgt

Na tegenspraak en bij toepassing van artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 betreffende het gebruik der talen in rechtszaken;

Het verklaart het hoger beroep ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;

Het doet het bestreden vonnis teniet;

Het veroordeelt

tot :

- het herstel van de plaats in de vorige staat binnen een termijn van één jaar voor wat betreft de garage vooraan en de verbouwde en uitgebreide stal, door de afbraak van deze garage en stal, op het onroerend goed gelegen te , er kadastraal gekend
- het betalen van de meerwaarde begroot op € 66.332,28 voor wat betreft de verbouwing van een schuur tot woonruimte geïncorporeerd in de bestaande woning op het voormelde onroerend goed;

Het hof zegt voor recht dat , wat betreft de veroordeling tot de betaling van de geldsom gelijk aan de meerwaarde, zich op een geldige wijze kan kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand;

Het hof zegt voor recht dat vanaf het verstrijken van die termijn, bij niet uitvoering, de wettelijke verwijlinterest op het door het hof bepaalde bedrag van de meerwaarde zal verschuldigd zijn zonder verdere ingebrekestelling;

Het hof beveelt dat, voor het geval dat de plaats niet binnen de door het hof gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld wordt uitgevoerd, de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien.

Het veroordeelt in de kosten van de rechtspleging in de beide aanleggen, vastgesteld in haren hoofde op 342,09 euro in eerste aanleg en 485,88 euro in graad van hoger beroep, en in hoofde van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur voor het grondgebied van de provincie t op 591,03 euro (249,84+342,09) in eerste aanleg en op 732,62 euro (186+485,88+60,74) in graad van hoger beroep.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de kamer 1S van het hof van beroep te Brussel op **21 maart 2007**

waar aanwezig waren :

raadsheer, d.d. voorzitter,
plaatsvervangend raadsheer,
plaatsvervangend raadsheer,
e.a. adjunct-griffier.