



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

002893

Repertoriumnummer <b>2017 / 5676</b>
Datum van uitspraak <b>21 juni 2017</b>
Rolnummer <b>2016/AR/1776</b>

### Uitgifte

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

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Hypotheekwet

Eindarrest

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

achtste bis kamer  
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van provincie Vlaams-Brabant, met kantoor gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6/93,

Verweerder na cassatie,

vertegenwoordigd door Mr. NIJS Jutte loco Mr. DECLERCQ Philippe, advocaat te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25 (Ref.: 91 106 2197)

tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel van 14 januari 2014, gekend onder het rolnummer 2011/AR/2282, na hoger beroep tegen het vonnis van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 22 juli 2011, gekend onder het rolnummer 2009/12091/A, ingevolge het arrest van het Hof van Cassatie van 25 februari 2016, gekend onder het rolnummer C.14.0393.N, verwezen naar het hof van beroep te Antwerpen

tegen

De heer \_\_\_\_\_, wonende te Overijse,

Verweerder in cassatie

vertegenwoordigd door Mr. BOYDENS Edgar, advocaat te 1560 Hoellaart, Karel Coppensstraat 13 (Ref.: 10186)

\*\*\*\*

## 1. De antecedenten en de vorderingen

1.

Het voorwerp van de door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant (hierna de GSI) bij dagvaarding van 14.09.2009 lastens [redacted] ingestelde vordering, van de door de GSI in conclusies van 18.08.2010 gewijzigde vordering en de daaraan ten grondslag liggende feiten werden correct uiteengezet in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 22 juli 2011 en het hof verwijst daar naar.

2.

In essentie komt het hierop neer dat de GSI bij dagvaarding van 14.09.2009 lastens [redacted] m.b.t. het terrein gelegen te [redacted] en gekadastreerd [redacted] de veroordeling vorderde in betaling van de meerwaarde die het terrein verkregen had ingevolge de door [redacted] wederrechtelijk uitgevoerde werken ten bedrage van 127.193,60 EUR, meer de verhoging wegens muntontwaarding, meer de interesten en de kosten.

Tevens vorderde de GSI dat voor recht zou worden gezegd dat [redacted] overeenkomstig artikel 149, §5, 2<sup>de</sup> lid DRO het recht had bij veroordeling tot betaling van deze geldsom zich op geldige wijze te kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand of het strijdige gebruik te staken.

Bij conclusies, neergelegd door de GSI op 18.08.2010 ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, wijzigde hij de vordering in die zin dat hij de rechtbank verzocht betreffende het kwestieuze terrein te veroordelen tot het herstel van de plaats, in casu onder de vorm van staking van het strijdige gebruik, hetgeen inhield dat er een einde diende gesteld te worden aan het gebruik van het gebouwencomplex als meergezinswoning (3 woonegelegenheden) en dat dit gebouwencomplex uitsluitend als ééngezinswoning aangewend mocht worden, uit te voeren binnen een termijn van 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het tussen te komen vonnis op straffe van een dwangsom van 250 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de gevorderde herstelmaatregel, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4<sup>de</sup> lid Ger.W. wordt toegekend.

Tevens verzocht de GSI de rechtbank hem te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn werd uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de GSI gerechtigd is de kosten te verhalen bij

3.

In het op 22 juli 2011 tussengekomen vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel werd de bij conclusies van 18.08.2010 gewijzigde vordering van de GSI onontvankelijk verklaard en de GSI werd veroordeeld tot betaling van de gedingkosten, waaronder de dagvaardingskosten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.320 EUR.

De rechtbank van eerste aanleg te Brussel kwam in voormeld vonnis tot het besluit dat de door de GSI voor het eerst in conclusies geformuleerde herstellvordering niet berust op een in de dagvaarding aangevoerd feit of akte (artikel 807 Ger.W).

4.

Tegen dit vonnis tekende de GSI bij een ter griffie van het hof van beroep te Brussel op 05.09.2011 neergelegd verzoekschrift hoger beroep aan.

5.

Bij een arrest van het hof van beroep te Brussel van 14 januari 2014 werd geoordeeld dat de door de GSI bij conclusies van 18.08.2010 ingestelde herstellvordering niet ontvankelijk kan worden verklaard bij ontstentenis van overschrijving in het hypotheekkantoor van de akte waarbij zij wordt ingesteld.

Het hoger beroep van de GSI werd wel gegrond verklaard voor zover het opkwam tegen de beslissing van de eerste rechter waarbij de GSI werd veroordeeld tot betaling aan van een rechtsplegingsvergoeding.

6.

Op 28.08.2014 werd door de GSI ter griffie van het Hof van Cassatie een voorziening in cassatie ingediend teneinde het op 14.01.2014 tussengekomen arrest van het hof van beroep te Brussel te vernietigen en de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep.



7.

In zijn arrest van 25 februari 2016 oordeelde het Hof van Cassatie dat de verplichting tot overschrijving van de dagvaarding die de bestraffing beoogt van stedenbouwmisdrijven voor de correctionele rechtbank en de verplichting tot overschrijving van het exploit tot inleiding van een geding dat de inwilliging van een herstelmaatregel beoogt bij de burgerlijke rechter, ertoe strekt te voorkomen dat een derde onwetend zou zijn van het mogelijk onwettig karakter van een gebouw waarvan hij eigenaar wenst te worden of waarop hij rechten wenst te verkrijgen.

Volgens het Hof wordt het normdoel van die bepaling bereikt indien in het raam van een burgerlijk geding overgegaan wordt tot overschrijving van de dagvaarding, zonder dat er in de loop van het geding bijkomend moet worden overgegaan tot de overschrijving van de bij conclusie gewijzigde herstellvordering die strekt tot staking van het strijdige gebruik.

Het Hof vernietigde het bestreden arrest en verwees de zaak naar dit hof.

8.

Op 21.06.2016 werd op verzoek van de GSI het arrest van het Hof van Cassatie betekend met dagvaarding ingevolgde verwijzing.

In essentie herneemt de GSI zijn oorspronkelijke bij conclusies van 18.08.2010 gewijzigde vordering en verzoekt het hof te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, terwijl het hof verzoekt het bestreden vonnis te bevestigen, in ondergeschikte orde de door GSI gestelde vordering ongegrond te verklaren en de GSI te veroordelen tot de gedingkosten van beide aanleggen.

## 2. Beoordeling

9.

Niettegenstaande de conclusies van [redacted] niet geheel voldoen aan het vereiste van artikel 744, 3° Ger.W. oordeelt het hof als volgt.

10.

In eerste instantie dient geoordeeld te worden over de door [redacted] opgeworpen onontvankelijkheid van de door GSI bij conclusies van 18.08.2010 gewijzigde vordering in het licht van artikel 807 Ger.W.

De rechtbank van eerste aanleg te Brussel oordeelde in haar vonnis van 22 juli 2011 dat:

- de feiten of akten die aan de grondslag liggen voor de herstellvordering niet enkel de plaatselijke toestand en het vastgestelde bouwmisdrijf zijn;
- aan de grondslag van de herstellvordering evenwel ook de analyse ligt die de GSI van die toestand maakt, de herstellvordering die hij aan de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid (HRH) voorlegt en het eensluidend advies dat op straffe van onontvankelijkheid bij de vordering moet worden gevoegd;

waaruit de eerste rechter afleidde dat de herstellvordering zoals voor het eerst geformuleerd in conclusies van 18.08.2010, een nieuwe vordering uitmaakt in de zin van artikel 807 Ger.W.

11.

De meerwaarde in het kader van de handhaving in het stedenbouwrecht is het betalen van een geldsom, gelijk aan de volledige of een gedeelte van de meerwaarde die het goed door de overtreding heeft gekregen en is dus een herstelmaatregel, zoals de twee andere herstelmaatregelen, nl. het herstel van de plaats in haar vorige staat en het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken.

In beide gevallen (de oorspronkelijke vordering en de gewijzigde vordering) gaat het aldus om het vorderen van een herstelmaatregel die haar grondslag vindt in een door wederrechtelijk gecreëerde toestand, die in de oorspronkelijke dagvaarding werd opgenomen, zodat de door GSI in zijn conclusies, neergelegd op 18.08.2010 ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, opgenomen gewijzigde vordering teneinde

betreffende het kwestieuze terrein te (horen) veroordelen tot het herstel van de plaats, in casu onder de vorm van staking van het strijdige gebruik, hetgeen inhoudt dat er een einde diende gesteld te worden aan het gebruik van het gebouwencomplex als meergezinswoning (3 woonegelegenheden) en dat dit gebouwencomplex uitsluitend als ééngezinswoning aangewend mocht worden, uit te voeren binnen een termijn van 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het tussen te komen vonnis op straffe van een dwangsom van 250 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de gevorderde herstelmaatregel, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4<sup>de</sup> lid Ger.W. wordt toegekend niet te aanzien is als een nieuwe vordering in de zin van artikel 807 Ger.W. nu de oorspronkelijke vordering van GSI ertoe strekte m.b.t. het kwestieuze terrein te veroordelen in betaling van de meerwaarde die het terrein verkregen had ingevolge de door wederrechtelijk uitgevoerde werken ten bedrage van 127.193,60 EUR, meer de verhoging wegens muntontwaarding en de interesten waarbij tevens gevorderd werd dat overeenkomstig artikel 149, §5, 2<sup>de</sup> lid DRO het recht zou worden toegekend bij veroordeling tot betaling van deze geldsom zich op geldige wijze te kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand of het strijdige gebruik te staken en waarbij ten slotte de GSI de rechtbank verzocht hem te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de GSI gerechtigd was de kosten te verhalen bij .

De herstellvordering kan aldus in de loop van het geding (en zelfs in hoger beroep) in die zin worden gewijzigd, zoals in casu het geval is geweest.

De (gewijzigde) vordering van de GSI is derhalve ontvankelijk.

12.

M.b.t. de door ingeroepen schending van artikel 6.1.34 VCRO oordeelt het hof als volgt.

*Uit de bepaling van artikel 6.1.34 VCRO ("De Hoge Raad kan belanghebbenden schriftelijk horen telkens wanneer hij dit nodig acht voor een zorgvuldige feitenvinding of voor de eerbiediging van het verdedigingsbeginsel. De Hoge Raad kan deze beoordelingsbevoegdheid inzake de organisatie van het schriftelijk horen delegeren aan één of meer van zijn leden. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "belanghebbenden" verstaan: 1° personen die getroffen worden of kunnen worden door de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd; 2° rechtspersonen die voldoen aan de voorwaarden, vermeld in artikel 2 van de*



wet van 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, in zoverre de gediende collectieve belangen bedreigd of geschaad worden door het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd; 3° derden die in hun rechten worden geraakt door het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, dat aanleiding geeft tot de maatregel waaromtrent de Hoge Raad is geadieerd”) kan onder geen enkel beding worden afgeleid dat er sprake zou zijn van een hoorplicht. Bovendien geldt het eensluidend karakter van het advies enkel en alleen ten opzichte van de herstellvorderende overheid, nu de HRH immers een adviesorgaan van de uitvoerende macht is.

Bovendien is dit eensluidend advies niet bindend voor de rechter.

Het feit dat Bergiers in casu niet werd gehoord, brengt al zeker niet mee dat zijn rechten zijn geschonden, nu hij aan de rechter en dit hof in hoger beroep alle gegevens heeft kunnen voorleggen en alle middelen en verweer die hij nodig en nuttig acht(te) tegen de herstellvordering kunnen aanvoeren.

De herstellvordering is wel degelijk op dit vlak ontvankelijk.

13.

kan evenmin gevolgd worden waar hij voorhoudt dat de vordering van de GSI onontvankelijk zou zijn bij gebreke aan meebetekening van het advies van de HRH.

Het desbetreffende art. 6.1.41 § 6 VCRO luidt als volgt:

*“Op straffe van onontvankelijkheid voegt het bestuur het positief advies, vermeld in artikel 6.1.7, aan de herstellvordering toe, onverminderd 1[...] artikel 6.1.10, tweede lid”.*

Hieruit leidt ten onrechte af dat het advies met de dagvaarding moet meebetekend worden. Het hof stelt vast dat het positief advies dateert van vóór de inleidende dagvaarding (14.09.2009) en dat het ook voordien werd overgemaakt aan (07.05.2009), zodat aan het vereiste van artikel 6.1.41 §6 VCRO voldaan werd.

Ten overvloede voegt het hof er aan toe dat, nu voorafgaandelijk de dagvaarding in kennis werd gesteld van dit positief advies, hij allerminst enige belangenschade aantoonde. Eveneens ten overvloede voegt het hof er aan toe dat ook voor de gewijzigde vordering afzonderlijk een advies gevraagd en op 23.04.2010 een positief advies verkregen werd,



zijnde vóór het neerleggen van de conclusies waarbij de aangepaste vordering voor het eerst gesteld werd (18.08.2010), zodat ook hier aan het vereiste van voormeld artikel zou voldaan zijn.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan doordat de advies zowel verwijst naar de vaststellingen van 13.02.2007 als naar de vaststellingen van 15.05.2008 terwijl de herstellvordering de op 15.05.2008 en niet de op 13.02.2007 geverbaliseerde inbreuken viseert.

14.

kan evenmin gevolgd worden waar hij voorhoudt dat de vordering van de GSI onontvankelijk zou zijn bij gebreke aan duidelijke rechtsgrond (oorspronkelijk gebaseerd op artikel 151 DRO, thans in conclusies op de artikelen 6.1.41/6.1.43 VCRO), nu het aan de rechter is, en dit hof in hoger beroep, om op de regelmatig aan zijn beoordeling voorgelegde feiten, de rechtsregels toe te passen zonder het voorwerp of de oorzaak van de vordering te wijzigen, in casu de burgerlijke vordering zoals voorzien in artikel 6.1.43 VCRO en het hof stelt vast dat over deze rechtsgrond geen betwisting voert.

15.

Partijen zijn het eens dat in casu toepassing dient te worden gemaakt van artikel 6.1.41, §1, 1<sup>ste</sup> lid, 2°.

Overeenkomstig artikel 6.1.41, §1, 1<sup>ste</sup> lid 1° en 2° VCRO wordt de herstellvordering ingesteld met inachtneming van volgende regelen:

*1° voor misdrijven die bestaan, of onder meer bestaan, uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften aangaande de voor het gebied toegelaten bestemmingen, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, wordt gevorderd: a) hetzij de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik, b) hetzij, zo dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken; c) hetzij, indien het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen.*

*2° voor andere misdrijven dan deze, vermeld in 1°, wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstellvordering instelt, aantoont*

*dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad, in welk geval één van de maatregelen, vermeld in 1°, wordt gevorderd.*

Het hof stelt te dezen vast dat uit het van kracht zijnde BPA en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat het verbouwen en het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning niet toegelaten is, terwijl a.d.h.v. de voorliggende Pv's het duidelijk vaststaat dat het kwestieuze perceel van \_\_\_\_\_ niet is ingericht zoals door dit BPA voorgeschreven.

Het hof is van oordeel dat in casu het opleggen van de betaling van een meerwaarde kennelijk niet volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen (artikel 6.1.41, 1°, a) en b) VCRO), nu het voorschrift inzake BPA dermate gedetailleerd is dat het geen ruimte laat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en nu het een bepalend criterium voor de beoordeling ervan uitmaakt, zodat een schending ervan tot het gevolg heeft dat de goede ruimtelijke ordening duidelijk in het gedrang komt.

Deze motivering laat voldoende toe uit te maken of de vordering uitsluitend steunt op motieven die de goede ruimtelijke ordening betreffen en op een opvatting over de goede ruimtelijke ordening die niet kennelijk onredelijk is.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan doordat de GSI in eerste instantie een meerwaarde vorderde.

Voormelde bepaling artikel 6.1.41, 1<sup>ste</sup> lid VCRO moet worden gelezen in de context van artikel 159 Grondwet, krachtens hetwelk het hof geen gevolg mag geven aan bestuurshandelingen die niet met de wetten overeenstemmen. Het hof dient de herstellvordering op haar externe en interne wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze strookt met de wet, dan wel of ze op machtsoverschrijding of machtsafwending berust.

Meer bepaald dient het hof na te gaan of de beslissing van het bestuur om het herstel van de plaats in de vorige toestand te vorderen uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen en het behoort het hof niet de opportuniteit van de gevorderde maatregelen te beoordelen.

Het hof is in casu van oordeel dat in acht genomen de hoger besproken motieven die aan de herstellvordering ten grondslag liggen, de vordering van de GSI derhalve niet steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is.

Het hof stelt vast ten slotte vast dat aangaande de gevorderde dwangsom en de hoegrootheid ervan alsook aangaande de gevorderde ambtshalve machtiging geen betwisting wordt gevoerd.

Wel komt het passend voor inzake de opgelegde dwangsom een maximumbedrag te voorzien, zoals in het beschikkend gedeelte van dit arrest opgenomen.

De (gewijzigde) vordering van de GSI is derhalve gegrond.

16.

Het hof verklaart het hoger beroep aldus gegrond en verwijst als de in het ongelijk gestelde partij tot de gedingkosten.

### **3. 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 van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur bevoegd voor het grondgebied van Vlaams Brabant ontvankelijk en gegrond;

Hervormt het bestreden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 22 juli 2011 en opnieuw wijzende;

Veroordeelt m.b.t. het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als tot het herstel, binnen de zes maanden na betekening van het arrest, van de plaats in de oorspronkelijke staat, wat inhoudt een einde te stellen aan het gebruik van het gebouwencomplex als meergezinswoning (3 woonegelegenheden) en dat dit gebouwencomplex uitsluitend als ééngezinswoning aangewend mag worden;



Legt tevens een dwangsom op van 250 EUR per dag bij niet-uitvoering van het arrest binnen de gestelde termijn, begrensd tot een maximum van in totaal 150.000 EUR;

Zegt voor recht dat de termijn van herstel niet beschouwd dient te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom;

Machtigt de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur evenals het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse ambtshalve in de uitvoering te voorzien van het gevorderde herstel indien hiertoe binnen de gestelde termijn in gebreke zou blijven, en dit op kosten van ;

Veroordeelt in betaling van de gedingkosten, aan de zijde van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur bevoegd voor het grondgebied van Vlaams Brabant begroot en door dit hof vereffend op:

– dagvaarding en overschrijving (Brussel):	358,51 EUR
– Rolrecht hoger beroep (Brussel):	186,00 EUR
– Rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg:	1.320,00 EUR
– Rechtsplegingsvergoeding hoger beroep (Brussel):	1.320,00 EUR
– rolrecht cassatie:	375,00 EUR
– Betekening arrest Hof van Cassatie:	272,25 EUR
– dagvaarding en overschrijving (Antwerpen):	776,36 EUR
– Rechtsplegingsvergoeding hoger beroep (Antwerpen):	1.440,00 EUR

Dit arrest werd uitgesproken in de openbare zitting van **21 juni 2017** door

D. DEMEESTER

F. HSINI

Raadsheer

Griffier



F. HSINI



D. DEMEESTER