

Bebouwing
admin.

Nr. van het arrest

Nr. 1207 Corr. Folio

Nr. 2014 CO 479 van het parket (1^{ste} aanleg : nr.: LE66.99.279-11)

Nr. 2014 BC 502 van de griffie

ARREST

Het Hof van Beroep te Brussel, 15^{de} kamer,

zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

In zake van het Openbaar Ministerie en van :

2844 **DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR, BEVOEGD VOOR HET GRONDGEBIED VAN VLAAMS BRABANT**, handelend in naam van Het Vlaamse Gewest, met kantoor te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

eiser tot herstel,
vertegenwoordigd door meester Dennis Muñiz, loco meester Philippe Declercq, beiden advocaat aan de balie van Leuven,

TEGEN :

2845 , geboren te op , wonende te
Diest,

beklaagde,
vertegenwoordigd door meester Yvo Swinnen, advocaat aan de balie van Hasselt.

Beklaagd van :

te , op een onbepaalde datum tussen 1 januari 2009 en 30 juli 2011,

op de percelen gelegen te

, eigendom van

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval , vernietiging verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1°c en 4.2.1.7° te hebben uitgevoerd, en meer bepaald:

het hebben uitgevoerd van verbouwingswerken en het hebben ingericht van twee afzonderlijke woonegelegenheden in een bijgebouw, zonder te beschikken over de nodige vergunning.

*** * ***

Gelet op de hogere beroepen ingesteld op:

- 23 mei 2014 door de eiser tot herstel tegen alle beschikkingen op burgerlijk gebied voor wat betreft de herstellvordering,**
- 23 mei 2014 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde,**

tegen een vonnis geweest op tegenspraak door de 18^{de} kamer van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 13 mei 2014, dat als volgt beslist :

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk.

De feiten onder de tenlastelegging zijn niet bewezen lastens de beklaagde.

De rechtbank spreekt de beklaagde vrij voor de feiten onder de tenlastelegging.

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen omtrent de vordering tot herstel, gelet op de vrijspraak van de beklaagde.

De kosten, gemaakt door het openbaar ministerie, begroot op de som van 173,59 euro, vallen ten laste van de Staat.

*** * ***

Gezien het tussenarrest van de vijftiende kamer van dit hof van 7 oktober 2014;

Gehoord het verslag van voorzitter Papen;

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering;

Gehoord de eiser tot herstel in zijn middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Muñiz;

Gehoord de beklaagde in zijn middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Swinnen;

Gezien de neergelegde conclusies en stukken.

De hogere beroepen werden regelmatig naar vorm en tijdig ingesteld.

Op strafrechtelijk vlak

Het komt gepast voor de enige tenlastelegging te heromschrijven in die zin dat de begindatum van de periode wordt gewijzigd in 29 september 1998.

De partijen werden ter zitting van het hof van 4 november 2014 uitgenodigd zich te verdedigen nopens deze herkwalificatie.

Door deze herkwalificatie worden dezelfde feiten beoogd als de oorspronkelijke feiten.

De beklaagde wordt ervan beschuldigd om verbouwingswerken te hebben uitgevoerd en twee afzonderlijke woongelegenheden te hebben ingericht in een bijgebouw zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Uit het aanvankelijk proces-verbaal van 12 september 2011 blijkt dat in het pand, gelegen aan de | te |), in totaal negen woongelegenheden gevestigd waren in het hoofdgebouw en twee in het bijgebouw, achteraan op het perceel.

Bij beslissing van 16 mei 2013 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies nopens de geformuleerde herstellvordering.

Bij brief van 14 juni 2013 werd de herstellvordering overgemaakt aan de Procureur des Konings te Leuven.

Bij dagvaardingsexploot van 4 november 2013, overgeschreven op het hypotheekkantoor op 6 november 2013, werd de beklaagde gedagvaard te verschijnen voor de correctionele rechtbank op 10 december 2013.

Uit het strafdossier blijkt niet dat voor de inrichting van die twee woongelegenheden in het bijgebouw een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend of een vergunning werd afgeleverd.

Voor de negen woongelegenheden in het hoofdgebouw bestaat deze vergunning wel, meer bepaald van 23 mei 2002.

De beklaagde werpt op dat deze inrichting in woongelegenheden al bestond op het ogenblik dat hij dit onroerend goed aankocht, meer bepaald op 29 september 1998. Teneinde dit aan te tonen brengt hij een geschreven verklaring van de vorige eigenares bij, gedateerd 15 januari 2014.

Het hof hecht niet de nodige bewijswaarde aan dit stuk tot staving van de stelling van de beklaagde nu uit dit stuk geenszins blijkt dat er in het bijgebouw reeds twee woongelegenheden waren.

De eigenares stelt enkel dat:

- het pand aan de _____ (zowel voor – als achterbouw) altijd dienst gedaan heeft als studentenresidentie (hetgeen niet impliceert dat er reeds twee woongelegenheden waren in de achterbouw);
 - zij de achterbouw gebruikten als verblijfplaats en bureel (waaruit evenmin blijkt dat er reeds twee woongelegenheden bestonden in de achterbouw).
- Uit het voorgaande besluit het hof dat de inrichting van de woongelegenheden en de nodige verbouwingen daartoe geschieden door de beklaagde.

Teneinde de feiten nu exact te situeren om te kunnen nagaan of de feiten al dan niet verjaard zijn, dient verwezen te worden naar het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen, opgemaakt naar aanleiding van het op 15 juni 2001 verrichte bezoek en gevoegd bij de brief van 12 juli 2001 en het daarbij gevoegde plan met nummering (bijkomend stuk 1 van beklaagde neergelegd op de zitting van 4 november 2014).

Uit dit verslag blijkt dat er 10 kamers werden gecontroleerd en uit het gevoegde plan blijkt dat er naast die 10 kamers nog één appartement bestond.

In het voormeld schrijven van 12 juli 2001 wordt verwezen naar het feit dat de kamers een officiële henummering kregen. Deze staat te lezen op het bijgevoegd plan.

Volgens deze nummering is de kamer _____ genummerd _____ en het appartement : _____ verkreeg geen nummering.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 23 mei 2002 waarbij de stedenbouwkundige vergunning werd toegekend staat uitdrukkelijk te lezen dat : " de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het goedgekeurd plan".

Op het goedgekeurd plan werden enkel de negen kamers vermeld, gelegen in de voorbouw.

De kamers op het gelijkvloers werden als volgt genummerd: en , deze op de eerste verdieping: , en en op de tweede verdieping (, en .

Dezelfde officiële binnenummering blijkt uit het document dat gevoegd werd aan het aanvankelijk proces-verbaal als derde stuk en de benaming kreeg: inrichtingsplan met binnenummering.

Bij beslissing van 14 oktober 2011 keurde het college van burgemeester en schepenen blijkbaar een nieuwe officiële binnenummering goed (zie bijlage 03 aan PV 007756/11 van 8 november 2011).

Volgens het document- plan dat de beklaagde voegde bij dit schrijven (en overmaakte aan de verbalisanten) werd aan de twee supplementaire kamers (in het bijgebouw) de nummering en toegekend.

Aan deze laatste hernummering hecht het hof geen belang nu:

- deze dateert van na de einddatum van de periode van de tenlastelegging;
- het door beklaagde gevoegde plan een kopie van een (aanvraag) bouwtoelating blijkt te zijn waarop de twee supplementaire woongelegenheden ook op vermeld staan, hoewel deze geenszins vergund werden.

Uit de brief van de dienst bevolking d.d. 28 augustus 2011 aan de dienst Ruimtelijke Ordening (gehecht bij het aanvankelijk proces-verbaal) blijkt dat de genaamde ingeschreven werd als permanente bewoner van het kwestieuze pand op 29 juli 2011.

De genaamde bleek ingeschreven te zijn op dat adres op 26 maart 2009 (zie document historische inschrijvingen gevoegd bij het aanvankelijk proces-verbaal).

Volgens het door de beklaagde voorgebrachte huurcontract met deze huurder d.d. 1 januari 2009 werd kamer nr. verhuurd voor de periode van acht maanden.

Het daaropvolgende contract met dezelfde huurder dateert van 2 juni 2009 en betreft eveneens kamer nr. (er werd tevens bijgeschreven , hoewel de officiële nummering niet was).

Uit dit alles leidt het hof af dat:

- de kamers met nummers : en : (zoals gegeven in de voorgebrachte huurcontracten) deze waren die in de achterbouw gelegen waren;
- deze beide kamers reeds verhuurd werden vanaf 25 september 2000 voor wat kamer nr. : betreft en vanaf 25 september 1999 voor wat kamer nr. : betreft.

Aldus dient als het beginpunt van de verjaringstermijn 25 september 2000 genomen te worden.

Het feit dat aan de voordeur : bellen werden aangetroffen waarvan, althans volgens de verbalisanten, negen oorspronkelijke en twee bijkomende bellen (voor de bewoners van het bijgebouw) doet aan het voorgaande geen afbreuk. Uit geen enkel element blijkt dat die twee bellen later dan voormelde data zouden geïnstalleerd zijn.

Het hof treedt de stelling van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur niet bij daar waar deze poneert dat uit de voorgebrachte foto's blijkt dat de twee bellen "nieuw" zijn. Het feit dat ze weliswaar eventueel later dan de andere bellen zouden zijn geplaatst, is niet voldoende om te besluiten dat ze later dan 1999 en 2000 werden geplaatst.

Evenmin het feit dat pas vanaf 26 maart 2009 op desbetreffende plaats een huurder werd ingeschreven noch het feit dat er slechts negen koten gekend zijn bij de kotbelasting, doet aan die feiten een afbreuk. Ook de niet betwisting door de beklagde van de door de Gis-cel gegeven binnenummering conform bouwplan, vormt geen tegenindicatie van hetgeen hiervoor uiteengezet werd.

Het hof leidt enkel uit de voorgebrachte huurovereenkomsten af hetgeen hiervoor uiteengezet werd, rekening houdend met de hierboven vermelde huurovereenkomsten. De argumenten van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur met betrekking tot de overige huurovereenkomsten behoeven geen antwoord nu enkel de situering van de feiten in de tijd door het hof werd nagegaan.

Het feit dat er volgens de stedenbouwkundige inspecteur "overlappendingen" van bepaalde huurovereenkomsten zouden zijn, kan te wijten zijn aan vroegtijdige opzeggingen of beëindigingen van de huurovereenkomsten.

Het hof dient zich niet uit te spreken over het feit of de huurovereenkomst met : al dan niet betrekking heeft op kamer :

Het feit dat volgens de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur nog één deur zou zijn toegevoegd, wordt niet voldoende aangetoond door de enkele verwijzing naar het ontbreken van die deur op het plan van de kwaliteitscontrole.

Daarenboven staat geenszins vast dat de eventuele latere plaatsing van deze deur gepaard ging met de wijziging van het aantal woongelegenheden nu uit hetgeen hiervoor werd uiteengezet vaststaat dat deze opdeling beëindigd werd op 25 september 2000.

Rekening houdend met het feit dat er bijna elf jaar verliep tussen de feiten van de tenlastelegging en de vaststelling van deze feiten, heeft tot gevolg dat de strafvordering reeds verjaard was op het ogenblik dat de strafvordering aanhangig werd gemaakt bij de correctionele rechtbank.

De kosten dienen ten laste van de Staat gelegd te worden.

Wat de herstellvordering betreft

Gelet op het accessoriumkarakter van de herstellvordering is deze slechts ontvankelijk als deze tijdig voor de rechter gebracht wordt, meer bepaald op een ogenblik dat de strafvordering nog ontvankelijk was.

De eerste rechter kreeg kennis van deze herstellvordering op het ogenblik dat hij kennis kreeg van de strafvordering die al verjaard was.

De herstellvordering is derhalve laattijdig ingesteld en dus niet ontvankelijk.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gelet op de in het bestreden vonnis door de eerste rechter aangehaalde wetsbepalingen;

alsook de artikelen:

- 24 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering;
- 21 t/m 28 V.T. Sv van het Wetboek van Strafvordering;
- 33 Programmawet van 5 augustus 2003;

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk.

Doet het bestreden vonnis teniet en opnieuw rechtsprekend:

Op strafrechtelijk gebied:

Verklaart de strafvordering vervallen door verjaring;

Laat de kosten ten laste van de Staat.


Wat de herstellvordering betreft:

Verklaart de herstellvordering niet ontvankelijk en laattijdig.

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van **25 november 2014**, waar aanwezig waren :

- mevrouw A. Papen,
- mevrouw C. Vanderkerken,
- de heer Ph. Soetaert,
- de heer M. Verbelen,
- de heer Th. Gillioen,

raadsheer d.d. voorzitter,
raadsheer,
raadsheer,
advocaat-generaal,
griffier.



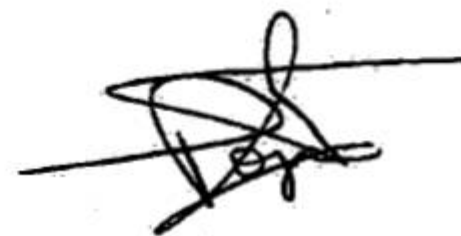
Gillioen



Soetaert



Vanderkerken



Papen