

Nr. van het arrest

Nr. 420 Corr. Folio

Nr. 2012 CO 841 van het parket

Nr. 2012 BC 948 van de griffie

## ARREST

Het Hof van Beroep te Brussel, 15<sup>de</sup> kamer,

zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

In zake van het Openbaar Ministerie en van :

**De GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR bevoegd voor het grondgebied van de Provincie Vlaams-Brabant, met burelen te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,**

eiser tot herstel,  
vertegenwoordigd door meester

advocaat aan de balie van

tegen :

1) geboren te  
wonende te

2) geboren te op  
wonende te

beklaagden,  
de eerste vertegenwoordigd en de tweede bijgestaan door meester  
advocaat aan de balie van

\*\*\*\*\*

Gedaagd om te horen uitspraak te doen over de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur, met name de geldsom te bepalen gelijk aan de meerwaarde die het onroerend goed gelegen te gekend ten kadaster heeft verkregen door het ombouwen van de destijds bestaande autoherstelplaats tot 12 appartementen.

\*\*\*\*\*

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 11 juni 2012 door de beklaagden en dit tegen alle beschikkingen op strafrechtelijk en burgerlijk gebied;
- 12 juni 2012 door het openbaar ministerie tegen de beklaagden;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 60<sup>ste</sup> kamer van de correctionele rechtbank te Brussel d.d. 29 mei 2012 dat verder rechtdoend over de herstellvordering als volgt beslist :

Veroordeelt de beklaagden solidair om voor het goed gelegen te gekend ten kadaster aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur een meerwaarde te betalen van 300.000,00 EUR meer moratoire intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf het en tot aan de volledige betaling;

Zegt dat de veroordeelden zich op een geldige wijze kunnen kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de gerechtskosten (108,19 euro) en de expertisekosten.

\*\*\*\*\*

Gehoord het verslag van voorzitter

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering.

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

Gehoord de beklaagden in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester

Gezien conclusies en stukken van partijen.

\*\*\*\*\*

De hogere beroepen en het incidenteel beroep van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur werden regelmatig naar vorm en tijdig ingesteld.

### De feiten en procedurele voorgaande

van een onroerend goed gelegen aan de kadastraal gekend onder waren en zijn eigenaars te

Op dit perceel bevond zich een autoherstelplaats die door de betrokkenen werd omgebouwd tot twaalf appartementen.

Het kwestieuze perceel was volgens het gewestplan (K.B. 7 maart 1977) gelegen in woongebied (50 m aan de weg) en achteraan in agrarisch gebied.

Bij vonnis d.d. 29 april 1998 van de correctionele rechtbank te Brussel werden de betrokkenen veroordeeld wegens deze ombouwing (tenlastelegging sub D.2) en dit voor de periode tussen 1 januari 1992 en 23 december 1993.

Hetzelfde vonnis beval hen solidair een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkregen had en een deskundige werd aangesteld met de opdracht de gebeurlijke meerwaarde te ramen die het goed verkregen had door het ombouwen van de autobergplaats tot twaalf appartementen, rekening houdend o.a. met de verhuurwaarde van dergelijke autoherstelplaats.

Tegen dit vonnis hadden de betrokkenen hoger beroep ingesteld en bij arrest d.d. 9 september 2002 oordeelde het hof hoofdzakelijk dat:

- de tenlastelegging D.2 bewezen bleef in hoofde van de betrokkenen;
- het bestreden vonnis bevestigd werd met betrekking tot de herstelmaatregel en de aanstelling desomtrent van een gerechtsdeskundige en de zaak werd opnieuw verwezen naar de eerste rechter.

Na tussenvonnis tot vervanging van de deskundige, werd in het bestreden vonnis door de eerste rechter de meerwaarde naar billijkheid geraamd op 300.000 euro meer bepaald op 35.000 euro per groot appartement en op 17.500 euro per studio en er werd moratoire Intrest toegekend.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vordert het bedrag van 495.653,50 euro meer 2.904 euro per maand vanaf 31 december 2011 tot de dag der uitspraak, ten titel van meerwaarde, zijnde één van de door de deskundige vooropgestelde bedragen, uitgaande van de huurwaarde tussen 1 januari 1994 en 31 december 2011.

### In rechte

Ten onrechte werpen de betrokkenen op dat de herstelmaatregel als straf ondertussen verjaard is nu de feiten dateren van 1992-1994 en rekening gehouden moet worden met de uiterste datum van 5 augustus 1994 zodat de herstelmaatregel als straf minstens sedert 5 augustus 2004 verjaard is.

Vooreerst dient gewezen te worden op het feit dat op het ogenblik dat de herstelmaatregel (bij schrijven d.d. 5 augustus 1994 aan de procureur des Konings gericht) werd ingeleid bij de vonnisrechter, meer bepaald op 29 oktober 1997, zijnde de inleidingszitting voor de strafrechter in eerste aanleg, deze gedragen werd door een ontvankelijke strafvordering zodat deze herstellvordering tijdig werd gesteld.

Op het ogenblik dat de herstellvordering bij de strafrechter werd ingeleid waren de oprichtingsmisdrijven nog niet verjaard zodat deze herstellvordering tijdig werd ingesteld (art. 7.7.4 VCRO en 26 V.T. Sv.).

Terecht oordeelde de eerste rechter dat van zodra de strafrechter kennis heeft genomen van de keuze van de handhavende overheid er sprake is van burgerlijke stuiting conform art. 2244 B.W. en dat vanaf dat ogenblik de verjaringstermijn niet meer loopt (zie Hans Van Bavel "Verjaring van de strafvordering en de herstelmaatregelen bij bouwmisdrijven in Vlaanderen" in "De verjaring van de strafvordering voor rechtspractici" van F. Verbruggen en R. Verstraeten, Universitaire Pers Leuven 2005, p. 150).

De herstellvordering is een maatregel van burgerrechtelijke aard die ook behoort tot de publieke vordering.

Nu het hof inzake, in acht genomen het accessoriumkarakter van de herstellvordering, bevoegd is om uitspraak te doen over deze herstellvordering, blijft deze bestaan zolang de rechter er geen uitspraak heeft over gedaan (zie Cass. 22 februari 2005, [www.cass.be](http://www.cass.be)).

Inzake werd wel reeds definitief beslist dat de betrokkenen een meerwaarde dienden te betalen en werd een deskundige aangesteld ter raming van het te betalen bedrag zodat enkel en alleen het bedrag diende bepaald te worden zodat van enige definitieve uitspraak nopens de hoegroothed van de meerwaarde inzake nog geen sprake is en zodat van enige verjaring van de tenuitvoerlegging van de straf evenmin sprake kan zijn.

Het staat vast dat de redelijke termijn, zoals vermeld in artikel 6 al. 1 E.V.R.M. te dezen overschreden werd.

Dit is het geval omwille van de termijn die, zonder dat dit vereist was voor een goede en eerlijke rechtsbedelling, verliep tussen de uitspraak van het arrest van het hof van beroep (waarbij het bevolen deskundigenonderzoek bevestigd werd) d.d. 9 september 2002 en de uiteindelijke neerlegging door de gerechtsdeskundige van zijn verslag op 8 februari 2012.

Het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed heeft gekregen is een vorm van teruggave en strekt tot het tenietdoen van een onrechtmatige verrijking (zie Cass. 25 februari 1992, R.W. 1991-1992 1463 e.v.).

Uit art. 21 ter, tweede lid V.T. Sv. volgt dat de strafrechter, ook bij vaststelling dat de redelijke termijn van de strafvordering is geschonden, de beklaagde moet veroordelen tot teruggave zo daartoe aanleiding bestaat.

De noodzaak om de goede ruimtelijke ordening te handhaven en waar nodig te herstellen biedt, wegens de aard zelf van de herstellvordering die ertoe strekt de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken, geen ruimte tot milderling van de op te leggen herstelmaatregel om redenen die enkel de persoonlijkheid van de dader betreffen en onverenigbaar zijn met de doelstellingen van de wet. De noodzaak van een passend herstel wegens de overschrijding van de redelijke termijn wordt daarenboven beïnvloed door de omstandigheid dat de betrokkenen in afwachting van de uitspraak langdurig voordeel hebben kunnen halen uit de door henzelf gecreëerde toestand.

Teneinde te voldoen aan het bepaalde in de artikelen 6.1 en 13 E.V.R.M. kan de strafrechter, binnen de bevoegdheden die artikel 149, §1 Stedenbouwdecreet 1999 hem toekent, en onverminderd de door hem te verrichten legaliteitstoets krachtens artikel 159 Grondwet, zich ertoe beperken als passend herstel enkel de overschrijding van de redelijke termijn op authentieke wijze vast te stellen (zie Cass. 25 januari 2011 ,

Met betrekking tot de bepaling van het bedrag van de meerwaarde stellen de betrokkenen ten onrechte dat, nu ze ondertussen gescheiden zijn en dat naar aanleiding van deze scheiding het kwestieuze goed aan partij werd toegekend en geschat werd op 247.894 euro (in 2007) hetgeen aanvaard werd op de Belgische belastingadministratie, een nieuwe schatting van deze waarde niet meer mogelijk is.

Vooreerst wijst het hof op het feit dat de eerste rechter terecht stelde dat de hoegrootheid van de bepaling van de onrechtmatige verrijking en dus van de meerwaarde dient vastgesteld te worden op de dag van de uitspraak en niet zoals de betrokkenen voorhouden in 1992 of 2002.

Dit impliceert dat de inflatie sedert het plegen van het misdrijf noodzakelijk in het bedrag verrekend zal zijn (zie D. D'Hooghe, "De aard van de herstelmaatregelen inzake stedenbouw en de intresten op het bedrag van de meerwaarde", noot onder Cass. 25 februari 1995, R.W. 1991-1992, 1465).

Het staat vast dat de betrokkenen, ook al heeft de zaak aangesleept, ondertussen het kapitaal van de onrechtmatige verrijking hebben kunnen nuttigen.

Vervolgens is het hof geenszins gebonden, ter bepaling van die waarde, door een tussen partijen overeengekomen (mogelijks op grond van een schatting) en aanvaarde waarde naar aanleiding van de toebedeling aan één van hen in het kader van een echtscheiding.

Dit gegeven kan wel een indicatie zijn van de eventuele waarde op een bepaald ogenblik van dit goed maar geen bindend element voor het hof.

Ten onrechte stellen de betrokkenen voorop dat de meerwaarde door het stedenbouwkundig misdrijf nihil is op grond van de redenering dat de waarde van de loods veel hoger was dan hetgeen de studio's hebben opgeleverd.

Niet alleen spreken zij zichzelf dan vervolgens tegen door uiteen te zetten dat zij beslist hebben (toen op invaliditeit geplaatst werd), om alsnog een zekere vorm van inkomsten te hebben, om de loods te converteren in een aantal studio's.

Indien de loods meer opbracht dan het gebouw met de geconverteerde studio's stelt zich de vraag waarom dan besloten werd tot ombouwing ervan.

Daarenboven stelt de eerste rechter terecht dat de meerwaarde die een goed verwerft door een stedenbouwkundige inbreuk niet hetzelfde is als de inkomsten die al dan niet uit een goed werden verworven.

Het is natuurlijk zo dat die de loods als werkplaats nuttigde, meer inkomsten had toen hij in de loods werkte dan dat hij er niet in werkte.

Terecht stelt de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur dan ook dat ter berekening van de meerwaarde inzake geen rekening mag gehouden worden met het feit dat de loods destijds als inkomens-genererend pand werd gebruikt, namelijk voor het herstellen van auto's.

Derhalve stellen de partijen totaal overbodig dat zij vanwege het tijdsverloop geen bewijzen meer kunnen voorbrengen nopens de opbrengst van (de in) de loods (uitgeoefende activiteit).

Het staat vast dat op 24 november 1992 een proces-verbaal van vaststelling van de kwestieuze overtreding en een bevel tot stopzetting werd opgesteld en dat vanaf dat ogenblik de betrokkenen wisten dat er betwisting nopens het kwestieuze goed bestond. Indien zij op heden geen stukken meer in bezit hebben desomtrent dan is dit aan henzelf te wijten en niet aan het tijdsverloop van de procedure.

Ten onrechte stelt de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur dat de gerechtsdeskundige de opdracht kreeg van de eerste rechter de meerwaarde te bepalen conform de verhuurwaarde van de autoherstelplaats nu uit het vonnis blijkt dat in de opdracht ter raming van de meerwaarde duidelijk gesteld werd "rekening houdend met o.a. de verhuurwaarde van dergelijke autoherstelplaats". Samen met de eerste rechter oordeelt het hof dat door deze bewoording geen andere parameters of berekeningswijzen om de meerwaarde te ramen, werden uitgesloten.

Om de redenen door de eerste rechter uiteengezet op pagina 5 van het bestreden vonnis komt het gepast voor de door de eerste rechter gehanteerde begrotingsmethode te bevestigen meer bepaald de meerwaarde naar billijkheid te ramen.

Ook het bedrag zoals door de eerste rechter geraamd, wordt bevestigd nu, rekening houdend met alle door de eerste rechter gehanteerde criteria, de vooropgestelde bedragen, meer bepaald 35.000 euro per groot appartement en 175.000 euro per studio, billijk voorkomen en geenszins overdreven zijn.

Tot dit bedrag kan besloten worden, zijnde het afgerond gemiddelde tussen de huurwaarde en de venale waarde, welke laatste weliswaar door de deskundige verkeerdelijk geraamd werd en hoger ligt en thans geraamd wordt op 100.000 euro.

Aan de betrokkenen wordt nog, conform art. 6.1.41 §7 VCRO, de mogelijkheid gegeven zich op een geldige wijze te kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

Vermits aan de betrokkenen deze mogelijkheid nog wettelijk wordt geboden, staat het vast dat de moratoire intrest waartoe de eerste rechter hen veroordeelde pas kan worden toegekend vanaf het ogenblik dat deze termijn van één jaar verstreken is vanaf de uitspraak van dit arrest.

**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;
- 6 EVRM;
- 6.1.41§7 en 6.2.2 VCRO;
- 84 Hypotheekwet;

Verklaart de hogere beroepen en het incidenteel beroep van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ontvankelijk.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot het betalen van de meerwaarde begroot op 300.000 (driehonderd duizend euro).

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

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, meer bepaald 300.000 euro, zal verschuldigd zijn zonder verdere ingebrekestelling;

Verstaat dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet;

Verstaat dat deze beslissing wordt ingeschreven in het vergunningsregister conform art. 6.2.2. VCRO

Veroordeelt de beklaagden in de kosten van hoger beroep, begroot op 200,92 euro;

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van **26 maart 2013**, waar aanwezig waren ;

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