

001546



Repertoriumnummer 2017/ 3103
Datum van uitspraak 29 maart 2017
Rolnummer 2014/AR/2337 + 2015/AR/3

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

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Eindarrest

Ruimtelijke Ordening
Hypotheekwet

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

achtste kamer
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000821763-0001-0016-02-01-1



Inzake: 2014/AR/2337

DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR,

bevoegd voor het grondgebied van de Provincie Limburg, met burelen gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50 bus 1,

- appellante,
- vertegenwoordigd door meester Beelen Andy loco meester Lemache Christian, advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60 (ref.: 15090/CL);

tegen het vonnis van de 5M kamer van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt van 23 juli 2014, gekend onder het rolnummer AR 12/1201/A;

tegen:

1. [REDACTED],

met vennootschapszetel te [REDACTED] Tessengerlo, [REDACTED],
ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het
ondernemingsnummer [REDACTED],

- geïntimeerde,
- vertegenwoordigd door meester Porters Hans, advocaat te 3980 Tessengerlo, Neerstraat 40 (ref.: 1110/2168/SEC/S);

2. De heer [REDACTED], en

3. Mevrouw [REDACTED]

beiden wonende te [REDACTED] Meerhout, [REDACTED]

- geïntimeerden,
- beiden vertegenwoordigd door meester Gielis Paul, advocaat te 2490 Balen, Lindestraat 2 (ref.: GJW8804/PG/PG);

4. De heer [REDACTED], notaris,

met kantoor te [REDACTED] Halen, [REDACTED]

- geïntimeerde,
- vertegenwoordigd door meester Jacobs Sarah loco meester Geelen Koen, advocaat te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131 (ref.: 130201615 KGEEim);



En inzake: 2015/AR/3

met vennootschapszetel te Tessengerlo,
ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het
ondernemingsnummer

- appellante,
- vertegenwoordigd door meester Porters Hans, advocaat te 3980 Tessengerlo,
Neerstraat 40 (ref.: 1110/2168/SEC/S);

tegen het vonnis van de 5M kamer van de rechtbank van eerste aanleg Limburg,
afdeling Hasselt van 23 juli 2014, gekend onder het rolnummer AR 12/1201/A;

tegen:

1. De heer , en

2. Mevrouw

beiden wonende te Meerhout,

- geïntimeerden,
- beiden vertegenwoordigd door meester Gielis Paul, advocaat te 2490 Balen,
Lindestraat 2 (ref.: GJW8804/PG/PG);

3. DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR,

bevoegd voor het grondgebied van de Provincie Limburg, met burelen gevestigd
te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50 bus 1,

- geïntimeerde,
- vertegenwoordigd door meester Beelen Andy loco meester Lemache Christian,
advocaat te 3800 Sint-Truiden,, Tongersesteenweg 60 (ref.: 15090/CL);

4. De heer , notaris,

met kantoor te Halen,

- geïntimeerde,
- vertegenwoordigd door meester Jacobs Sarah loco meester Geelen Koen,
advocaat te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
(ref.: 130201615 KGEEim);



1.

Het hof doet uitspraak in deze zaak die op de zitting van 22 februari 2017 op tegenpraak behandeld en in beraad werd genomen.

Het hof houdt rekening met de bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken.

Het hof nam kennis van de stukken, in het bijzonder:

- het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt van 23 juli 2014;
- het verzoekschrift tot hoger beroep neergelegd op 3 september 2014;
- het verzoekschrift tot hoger beroep neergelegd op 2 januari 2015;
- het tussenarrest van 17 december 2015;
- de stukken neergelegd door de hypotheekbewaarder;
- de laatste conclusies en bewijsstukken voor alle partijen.

2.

Voor de leesbaarheid van dit arrest wordt eerst de inhoud van het tussenarrest van 17 december 2015 hernomen.

"

1.

De , heeft de heer en mevrouw , gedagvaard op 7 mei 2012 in vergoeding van schade en minderwaarde begroot op 1 euro provisioneel wegens nalatigheid in de notariële verkoopakte van een onroerend goed te vermelden dat een dagvaarding was uitgebracht en een vonnis was tussengekomen tegen een vorige eigenaar waarbij herstel van de plaats in de vorige staat was bevolen. Het betreft een vonnis van de correctionele rechtbank van Hasselt d.d. 11 februari 1981 tegen de heer : , die een gebouw had opgericht te , dienstig als opslagplaats en het reliëf van de bodem had gewijzigd voor de aanleg van twee vijvers. Voor het geval de heer . niet vrijwillig zou herstellen, werden het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar gemachtigd daartoe over te gaan.

De heer en mevrouw , , die het goed vanwege de koper van de heer . verworven hebben en het nadien verkochten aan l , hebben de notaris : in tussenkomst en vrijwaring gedagvaard op 11 mei 2012.

Proces heeft de stedenbouwkundig inspecteur gedagvaard in vrijwaring op 10 juni 2013 om te horen zeggen voor recht dat de actio judicati (elke uitvoering van de herstelmaatregel, verkeerdelijk benoemd als vordering tot herstelmaatregel) verjaard is.



2.

Het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Limburg, afdeling Hasselt van 23 juli 2014 heeft de vordering van [redacted] tegen het echtpaar [redacted] ongegrond verklaard bij gebrek aan bewijs van schade en hun vordering in vrijwaring tegen de notaris zonder voorwerp. De vordering van [redacted] tegen de inspecteur is gegrond verklaard, de tussen- en tegenvorderingen van de inspecteur tegen [redacted] respectievelijk tegen de notaris zijn als ongegrond afgewezen.

De eerste rechter overwoog dat hij bevoegd was nu het geschil geen uitvoeringsgeschil betrof, de vordering ontvankelijk was nu de schending van een ernstig bedreigd recht voldoende is als belang en de uitvoering van het vonnis van 1981 verjaard is sedert 27 juli 2008, met name 10 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe wet van 10 juni 1998, en dat de bevelen van 25 juni en 3 juli 2008 geen stuitingsdaden waren omdat zij volgens de eerste rechter enkel een kennisgeving inhielden en geen aanmaning.

3.

De inspecteur heeft hoger beroep aangetekend met een verzoekschrift neergelegd op 3 september 2014 en herneemt zijn verweer evenals zijn tegen- en tusseneisen, die bestaan in de toepassing van artikel 5.2.1 § 1, 4^{de} lid VCRO.

Voor het geval het hoger beroep van de inspecteur gegrond zou zijn, heeft de [redacted] hoger beroep aangetekend met een verzoekschrift neergelegd op 2 januari 2015 tegen de afwijzing van haar vordering tegen [redacted]. Procras heeft ook in subsidiaire orde, met name voor het geval er geen verjaring van de actio judicati zou zijn, incidenteel beroep aangetekend. Zij voert in subsidiaire orde de ongegrondheid van die actio judicati aan wegens de schending van het vertrouwensbeginsel.

De consoorten [redacted] concluderen tot de bevestiging van het eerste vonnis.

Notaris [redacted] concludeert tot de ontoelaatbaarheid van de vordering van de inspecteur en tekent in die zin incidenteel beroep aan, minstens tot de ongegrondheid ervan.

Beoordeling

4.

De beide zaken worden samengevoegd.



5.

Met een akte van 21 april 1995 verkocht de heer . . . s een perceel bos met vakantieverblijf aan de . . . De akte bevat een verwijzing naar het correctioneel vonnis van 11 februari 1981 dat de heer . . . veroordeelde tot herstel van de plaats in de vorige toestand, wegens het bouwen van een gebouw dienstig als opslagplaats en het aanleggen van twee vijvers zonder vergunning (stuk 4 van . . .).

Op 4 mei 2000 verkoopt . . . aan de heer en mevrouw . . . een vakantieverblijf op en met grond en vijver. De akte bevat dezelfde verwijzing naar het vonnis (stuk 5 van Procres).

. . . (verkopen met een akte van 4 oktober 2010 aan de . . . een vakantieverblijf met vijver en bos. Deze akte vermeldt dat de verkoper verklaart dat alle vergunningen, voor zover nodig aanwezig zijn en dat geen dagvaarding is uitgebracht bij toepassing van de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 (stuk 7 van . . .). Het hypothecair getuigschrift van 2 augustus 2010 en de stedenbouwkundige inlichtingen van 14 september 2010 die de notaris aanvroeg (stukken 6 en 7 van notaris . . .) bevatten geen enkele vermelding van ontbreken van vergunningen, uitgebrachte dagvaardingen, of vonnissen die herstel bevelen.

Een eerste betekening van het correctioneel vonnis van 11 februari 1981 op verzoek van de stedenbouwkundig inspecteur vindt plaats op 25 juni 2008. De consoorten . . . (worden ervan in kennis gesteld dat het bevolen herstel had moeten uitgevoerd zijn en dat zij de gedwongen uitvoering door de heer . . . of de gemachtigde overheid dienen te gedogen (stuk 2 van de inspecteur).

Een tweede betekening-bevel wordt aan dezelfde betekend op 3 juli 2008. De inhoud ervan is dezelfde (stuk 3 van de inspecteur).

Op 18 april 2012 volgt een derde betekening-bevel dit maal aan de heer . . . en aan de . . . (stuk 4 van de inspecteur). De inhoud daarvan is beperkt tot betaling van de kosten.

. . . stelt schade te hebben geleden ondermeer in de vorm van waardevermindering van het goed en meent dat daarvoor de verkopers . . . wegens nalatigheid het vonnis te vermelden, aansprakelijk zijn. Deze vorderden vrijwaring van de notaris die volgens hen foutief geen vermelding in de akte opnam.



voert de verjaring aan van de *actio judicati*, waartegen de inspecteur zich verzet. Deze vordert dat en de notaris een afzonderlijke akte zouden (doen) verlijden in toepassing van artikel 5.2.1 § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

6.

Tegen de vordering van voeren de consoorten en de notaris een exceptie van onontvankelijkheid aan wegens gebrek aan belang, omdat geen schade zou lijden. Het gebrek aan (bewijs van) schade raakt de grond van de zaak en betreft niet de vraag naar de ontvankelijkheid van de vordering. De schending van een ernstige bedreigd recht is een voldoende belang voor het instellen van een vordering in rechte. De vordering van is ontvankelijk.

7.

Het antwoord op de vragen naar de verjaring van de *actio judicati*, de stuiting ervan en haar gevolgen, evenals naar de toepassing van artikel 5.2.1 § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt beïnvloed door de reikwijdte van de tegenstelbaarheid aan de verschillende partijen van het vonnis van 11 februari 1981 dat het herstel van de plaats in de vorige staat beval. Nu geen van de partijen duidelijkheid schept over de overschrijving of kantmelding van de akten betreffende de herstellvordering in de registers van de hypotheekbewaarder, past het hem in toepassing van artikel 877 van het Gerechtelijk Wetboek te bevelen de desbetreffende stukken of een eensluidend afschrift ervan over te leggen.

De debatten worden ambtshalve heropend en aan de partijen wordt de gelegenheid gegeven daarover standpunt in te nemen."

3.

De hypotheekbewaarder van het tweede kantoor te Hasselt heeft op 6 januari 2016 aan de griffie een voor eensluidend verklaard afschrift gezonden van de overschrijving van de dagvaarding door de procureur des Konings aan de heer en mevrouw en van de kantmelding van het vonnis van de correctionele rechtbank van 11 februari 1981.

Hieruit blijkt dat de dagvaarding werd overgeschreven op 30 april 1981 en dat deze overschrijving werd gekantmeld op 10 maart 1981 met het vonnis van de correctionele rechtbank van Hasselt van 11 februari 1981 waarin het bevel tot herstel in de vorige toestand werd opgenomen.



De overschrijving heeft krachtens artikel 1 van de Hypotheekwet tot gevolg dat de akte eenmaal overgeschreven tegenwerpelijk is aan iedereen, ook aan de latere derden-verkrijgers, de nieuwe kopers. De nieuwe eigenaars zullen alle gevolgen moeten ondergaan die uit het vonnis voortvloeien. Zij moeten de uitvoering van het herstel gedogen.

Uit de verklaring van de hypotheekbewaarder blijkt ook dat de notaris bij het verlijden van de notariële akte van 4 oktober 2010 slechts een hypothecair getuigschrift aanvraag tegen de toenmalige eigenaars, de heer en mevrouw I , en niet tegen voorgaande eigenaars, zodat de dagvaarding en kantmelding op het door hem aangevraagde getuigschrift van 2 augustus 2010 niet vermeld werden.

4.

Partijen hebben na de heropening van de debatten en neerlegging van dit stuk opnieuw conclusies opgesteld. Zij blijven bij hun vorderingen zoals vermeld in het tussenarrest.

5.

De hogere beroepen werden tijdig en regelmatig naar vorm aangetekend en zijn ontvankelijk.

In het tussenarrest werd de oorspronkelijke vordering van I ook reeds ontvankelijk verklaard zodat de rechtsmacht van het hof hierover uitgeput is en niet meer wordt ingegaan op de argumenten die de notaris voor de onontvankelijkheid van deze vordering aanhaalt.

6.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur betwist dat de uitvoering van het vonnis van de correctionele rechtbank van 11 februari 1981 verjaard is, zoals de andere partijen voorhouden, hierin gevolgd door de eerste rechter.

De actio judicati, hier de tenuitvoerlegging van het correctioneel vonnis van 11 februari 1981, is onderworpen aan de gemeenrechtelijke verjaringstermijn die, sinds de Wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, tien jaar bedraagt waar voordien een termijn van dertig jaar gold.

De nieuwe verjaringstermijn is beginnen te lopen op 27 juli 1998, datum van inwerkingtreding van de Wet van 10 juli 1998 zonder dat de totale duur meer dan dertig jaar mag bedragen. Dit betekent dat de actio judicati van het vonnis van 11 februari 1981 verjaarde op 27 juli 2008 maar deze termijn kon gestuit of geschorst worden overeenkomstig de artikelen 2242 e.v. Burgerlijk Wetboek.



Volgens de inspecteur werd de verjaring tijdig gestuit door de betekening van het vonnis op 25 juni 2008 en 3 juli 2008 aan de heer | en aan de heer en mevrouw | . Volgens de andere partijen zijn deze betekeningen loutere kennisgevingen en geen stuitingsdaden zoals voorzien in artikel 2244 Burgerlijk Wetboek.

In dit exploit van betekening-bevel wordt de heer | erop gewezen dat hij werd veroordeeld tot herstel en er wordt opnieuw opgesomd welke werken hij dient uit te voeren, bij gebreke waaraan de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien, op kosten van de veroordeelde.

In het exploit van betekening-bevel wordt erop gewezen dat het bestuur zich het recht voorbehoudt om de ambtshalve uitvoering op te starten, waarbij alle kosten van uitvoering te zijnen laste vallen en hiervoor een wettelijke hypotheek kan ingeschreven worden op één of meerdere van zijn onroerende goederen (wat intussen ook gebeurde, zie verder).

Dit exploit van betekening-bevel is niet louter een kennisgeving maar houdt een aanmaning in om tot uitvoering van het bevolen herstel over te gaan zodat deze betekening stuitende werking heeft. Dit is niet alleen al duidelijk uit de hoofding "Betekening-Bevel" maar ook uit de inhoud van het exploit.

In het exploit dat ook betekend werd aan de heer en mevrouw | | wordt ook vermeld dat het betekende vonnis hen als op dat ogenblik actuele eigenaars tegenstelbaar is en dat zij de regelmatige uitvoering ervan door de veroordeelde of de gemachtigde overheid dienen te gedogen.

De actio judicati van het vonnis van 11 februari 1981 is dus niet verjaard. De verjaringstermijn werd gestuit door het exploit van betekening-bevel op 25 juni 2008 en van dan af is een nieuwe verjaringstermijn van tien jaar beginnen lopen, die niet verstreken is. Dat deze betekening niet werd overgeschreven of gekantmeld, doet hieraan geen afbreuk.

7.
| vraagt te zeggen voor recht dat, indien de actio judicati niet verjaard is, het vonnis niet kan worden uitgevoerd wegens schending van het vertrouwensbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en artikel 6.1 van het EVRM. Zij wijst erop dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur decennialang getalmd heeft met de uitvoering.



Hierin kan | niet gevolgd worden: bij vonnis van 11 februari 1981 werd vastgesteld dat de toestand onwettig was en werd een herstelmaatregel opgelegd. Dit vonnis is in kracht van gewijsde getreden. Het loutere feit dat niet onmiddellijk hersteld werd en ook niet ambtshalve tot herstel werd overgegaan, kan niet de verwachting scheppen dat de illegale toestand gedoogd wordt. Het zou integendeel ingaan tegen het vertrouwensbeginsel dat de overheid een door de rechtbank illegaal bevonden toestand zou laten bestaan en een bevolen maatregel niet zou uitvoeren.

De verwijzing naar artikel 6.1 van het EVRM en het arrest "Hamer" is evenmin ter zake dienend.

Krachtens artikel 6.1 EVRM heeft eenieder bij het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen of bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolging, recht op de behandeling van zijn zaak binnen een redelijke termijn. Dit recht strekt zich uit tot het recht op een tijdige uitvoering van een definitieve veroordelende rechterlijke beslissing, hetgeen impliceert dat dergelijke beslissing niet abnormaal lang zonder uitwerking mag blijven als gevolg van het handelen of stilzitten van enige interne overheid.

In casu was het echter niet aan de overheid maar aan de veroordeelde zelf om de herstelmaatregel uit te voeren. De heer : had de verplichting om zelf het herstel te doen, zodat aan de overheid geen stilzitten kan worden verweten. De niet-uitvoering van de herstelmaatregel kan enkel aan de veroordeelde worden verweten.

8.

Gelet op het feit dat de actio judicati van het vonnis van 11 februari 1981 niet verjaard is en | van deze stedenbouwkundige inbreuken niet op de hoogte werd gebracht bij de verkoop van het onroerend goed op 4 oktober 2010 door de heer en mevrouw | , lijdt | schade.

| heeft immers een onroerend goed gekocht waarop een niet-verjaarde herstellvordering rust, die kan/zal uitgevoerd worden, door de heer : , wiens onroerende goederen intussen in het kader van deze herstellvordering gehypothekeerd zijn, of door het gemachtigde bestuur ambtshalve, of door haarzelf.

Dit is o.a. gebleken uit de betekening van het vonnis op verzoek van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur aan | op 18 april 2012 en de correspondentie met de inspecteur (e-mails van 10 en 18 april 2012) en uit het standpunt van de heer : die het herstel wil uitvoeren om de hypotheek op zijn goederen gelicht te zien.



De heer en mevrouw | | in wiens aankoopakte de stedenbouwkundige inbreuk wel vermeld werd en aan wie nog in 2008 het correctioneel vonnis werd betekend, zijn in gebreke gebleven om | | naar behoren voor te lichten. Zij hebben ten onrechte verklaard dat zij geen kennis hadden van stedenbouwkundige overtredingen en dat er geen dagvaarding in het kader van de VCRO werd uitgebracht. In tegenstelling tot wat de heer en mevrouw | | voorhouden, betwist | | formeel dat over de stedenbouwkundige inbreuken of de herstellvordering bij de verkoop werd gesproken en de vermeldingen in de notariële akte wijzen op het tegendeel.

De heer en mevrouw | | slagen er dus niet in te bewijzen dat zij | | volledig hebben ingelicht over de stedenbouwkundige toestand van het onroerend goed. Minstens hadden zij hierover een vermelding in de notariële akte moeten laten opnemen.

Hierdoor lijdt | | schade.

Het gevorderde bedrag van één euro provisioneel kan worden toegekend.

9.

De heer en mevrouw | | hernemen, uiterst ondergeschikt, hun vordering in vrijwaring ten opzichte van de notaris. Zij vragen dat de notaris zou worden veroordeeld tot vrijwaring van hen voor alle bedragen waartoe zij opzichts | | zouden worden veroordeeld.

Deze vordering is ontvankelijk. De heer en mevrouw | | zijn in hoger beroep betrokken door | | en kunnen via conclusie ook (impliciet maar zeker) hoger beroep aantekenen opzichts de notaris die door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur in het hoger beroep werd betrokken.

Naast de ontvankelijkheid van de vordering van | | (die niet meer kan betwist worden, gelet op het tussenarrest) betwist de notaris ook de gegrondheid van de vordering van | | omdat | | zelf een fout zou hebben begaan. Hij wijst erop dat in de notariële verkoopakte vermeld werd dat voor het perceel geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en dat | | als koper zelf geen verder onderzoek heeft gedaan.

Het hof heeft reeds hoger geoordeeld dat de vordering van | | wel degelijk gegrond is en de notaris kan zich niet achter een eigen onderzoeksplicht van de koper verschuilen, nu blijkt dat hijzelf verkeerde/onvolledige informatie heeft opgenomen in de notariële akte, door het feit dat er geen melding gemaakt werd van het vonnis en de herstelmaatregel.



In tegenstelling tot wat de notaris voorhoudt, moesten de dagvaarding in het kader van de VCRO en het vonnis van 11 februari 1981 in de verkoopakte worden vermeld, ook al werden de exploitanten van betekening-bevel van het vonnis niet opnieuw gekantmeld. Zoals reeds vermeld onder punt 3 heeft de overschrijving van de dagvaarding tot gevolg dat ze tegenstelbaar is aan iedereen. Zoals ook opgenomen in de Memorie van Toelichting van de VCRO (*Parl. St. VL. Parl. 2008-09, 2011/1, 232*) kan de notaris onmogelijk met zekerheid nagaan of de verjaring van de actio judicati is ingetreden aangezien een betekening-bevel de verjaring kan stuiten. De notaris moet de koper dus steeds informeren over de overgeschreven akte.

De notaris had, indien hij een hypothecair getuigschrift had opgevraagd tegen de voorgaande eigenaars, wel een getuigschrift gekregen waaruit deze informatie bleek.

Overigens had dezelfde notaris op 4 mei 2000 nog de verkoopakte met betrekking tot hetzelfde onroerend goed verleden, waarin het correctionele vonnis wel vermeld werd en bleek dit ook uit het destijds opgevraagde hypothecair getuigschrift, zodat hij de stedenbouwkundige inbreuken en de herstellvordering met betrekking tot dit perceel kende of moest kennen. De fout van de notaris is dus bewezen.

Het hof heeft hoger ook reeds geoordeeld dat | : schade lijdt ten gevolge van de onjuiste informatie in de notariële verkoopakte. De herstellvordering zal/kan worden uitgevoerd, gezien de reeds genomen maatregelen (o.a. de wettelijke hypotheek, zie hoger) zodat ook de schade, voorlopig begroot op 1 euro provisioneel, bewezen is.

10.

Enkel de verkopers de heer en mevrouw | stellen een vordering (in vrijwaring) met betrekking tot de schade tegen de notaris.

Het staat vast dat de notaris een fout heeft begaan en zijn onderzoeks- en informatieverplichting niet als een normaal zorgvuldig notaris in dezelfde omstandigheden heeft uitgevoerd. De notaris heeft in de akte, noch op enige andere manier, melding gemaakt van het vonnis en de herstelmaatregel, hoewel deze informatie wel was opgenomen in de aankoopakte van de verkopers, die ook door hem werd opgesteld. De notaris had partijen moeten informeren en had moeten weigeren een notariële akte te verlijden zonder vermelding van de herstellvordering erin.

De notaris had in deze zaak dan ook nog kennis van de historiek van de eigendom die het voorwerp was van de door hem te verlijden akte, zodat de gebrekkige en onvolledige informatie in de notariële akte van 2010 hem wel degelijk kan worden aangerekend.



De advies- en informatieplicht van de notaris is van openbare orde en geldt ten aanzien van alle partijen, ook ten aanzien van de verkopers. De notaris moest de verkopers waarschuwen voor de gevolgen die het vonnis en de herstellvordering hadden bij een verkoop van het onroerend goed.

Van een notaris mag verwacht worden dat hij partijen wijst op en voorlicht over de mogelijke gevolgen van de verkoop waarvoor hij een akte moet verlijden. De notaris heeft een waarschuwingsplicht.

Het feit dat de verkopers zelf kennis hadden of ook moesten hebben van het vonnis en de herstellvordering kan de notaris niet bevrijden van zijn eigen verplichtingen bij het verlijden van de notariële akte.

De professionele fout van de notaris staat dan ook vast.

11.

Ook het oorzakelijk verband tussen de fout van de notaris en de schade van de verkopers staat vast: indien de notaris de nodige vermeldingen had opgenomen in de notariële akte, zouden de verkopers niet kunnen aangesproken worden door de koper omwille van het ontbreken van deze vermelding.

De schade die de verkopers lijden, zouden ze niet geleden hebben of toch niet in die mate, zonder de fout van de notaris. Zijn fout staat in oorzakelijk verband met de schade van de verkopers. Deze schade wordt voorlopig geraamd op één euro provisioneel.

12.

Zowel de verkopers als de notaris hebben fouten begaan die in gelijke mate hebben bijgedragen tot de schade, zodat de aansprakelijkheid moet worden verdeeld. De notaris wordt veroordeeld om de verkopers te vrijwaren voor de helft van het bedrag waartoe zij ten opzichte van de koper zijn gehouden.

De vordering in vrijwaring is voor de helft gegrond.

13.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vordert verder ook nog dat de notaris en | zouden worden veroordeeld tot respectievelijk het verlijden en het ondertekenen van een notariële akte conform artikel 5.2.1,§1,4^e lid VCRO, zodat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur het recht verkrijgt zich te wenden tot de nieuwe eigenaar.



Artikel 5.2.1§1,4^e lid VCRO luidt als volgt:

" Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur."

De notaris die verzuimt de afzonderlijke akte op te stellen is strafbaar op grond van artikel 6.1.1, 1^e lid, 4^o VCRO. Voor zover de stedenbouwkundig inspecteur een dergelijk verzuim vaststelt, kan hij overeenkomstig artikel 6.1.5. VCRO proces-verbaal opstellen.

Zoals echter reeds door de eerste rechter vastgesteld, blijkt uit voormelde wettelijke bepalingen niet dat de stedenbouwkundig inspecteur, bij niet-naleving van deze bepalingen, via een burgerlijke procedure kan vorderen dat de notaris en de nieuwe eigenaar dergelijke afzonderlijke akte moeten verlijden en ondertekenen.

Dit onderdeel van de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur moet worden afgewezen.

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 tussenarrest van 17 december 2015 wordt verder uitgewerkt.

Het hoger beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en van |
| en van , en , is toelaatbaar en gegrond als
volgt.

Het incidenteel hoger beroep van notaris Baudouin Verelst is toelaatbaar maar ongegrond.



Het bestreden vonnis wordt bevestigd waar het de vorderingen ontvankelijk verklaarde en voor het overige hervormd als volgt.

De vordering van | tegen de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur is ongegrond.

De vordering van | tegen | en | is gegrond.

| en | zijn in solidum gehouden tot vergoeding van de schade die | lijdt ingevolge de verzwegen stedenbouwkundige overtreding in de notariële akte van 4 oktober 2010 betreffende het onroerend goed gelegen te | voorlopig geraamd op 1,00 euro provisioneel.

De vordering in vrijwaring van | en | tegen notaris | is gedeeltelijk gegrond. Notaris | wordt veroordeeld om | ; en | te vrijwaren voor de helft van alle bedragen waartoe zij opzichts | worden veroordeeld, in hoofdsom, interesten en kosten.

De tegen- en tussenvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur tegen | en tegen notaris | op grond van artikel 5.2.1.§1, 4^{de} lid VCRO wordt afgewezen.

| wordt veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, volgens opgave ervan bepaald op:

- rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.320 euro
- rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.320 euro

| en | worden veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten van | , volgens opgave ervan bepaald op:

- dagvaarding: 282,68 euro
- rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.320 euro
- rolrechten hoger beroep: 210 euro
- rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.320 euro

Notaris | wordt veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten van | en | bepaald op:

- rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: 1.320 euro
- rechtsplegingsvergoeding hoger beroep: 1.440 euro



Dit arrest werd uitgesproken op de openbare terechtzitting van **29 maart 2017** door

M. DOM

Voorzitter

D. DEMEESTER

Raadsheer

P. HEIREMANS

Raadsheer

R. VAN GOETHEM

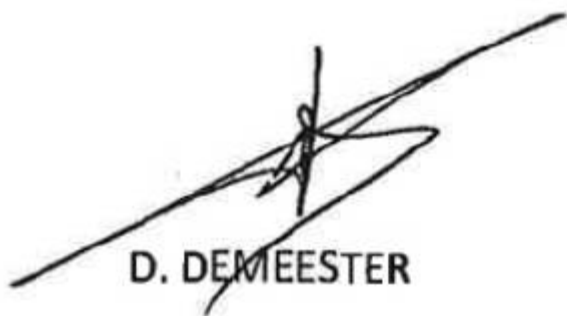
Griffier



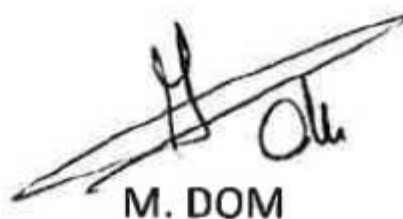
R. VAN GOETHEM



P. HEIREMANS



D. DEMEESTER



M. DOM

