

Hof van beroep
te Gent

9^e kamer

terechtzitting
van
30-09-2011

tussenarrest
heropening debatten
21.09.2012 12.00 uur

vergunningsregister

hypothecaire inschrijving

2008/AR/1724

in de zaak van:

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR,
bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM
, Ruimtelijke Ordening,

gevestigd te
woonstkeuze doende bij zijn raadsman hierna vermeld,
appellant,

hebbende als raadsman mr. ; advocaat te

tegen:

, handelaar,
wonende te

geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. ; advocaat te

velt het Hof het volgend arrest:

I. De procedure en de samengevatte feitelijke gegevens en antecedenen.

1. Voorafgaandelijk

Partijen werden gehoord in hun middelen en conclusies in openbare terechtzitting.

De stukken werden ingezien, o.a. het eensluidend verklaard afschrift van de vonnissen gewezen op 15.01.2008 en op 29.04.2008 door de tweede kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk (zaak aldaar gekend onder A.R. nr.03/2375), waartegen hoger beroep werd ingesteld bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van het Hof alhier op 30.06.2008.

Geïntimeerde heeft bij op tegenspraak genomen conclusies, neergelegd ter griffie van het Hof alhier op 16.12.2008, in ondergeschikte orde incidenteel hoger beroep ingesteld.

2. De samengevatte feitelijke gegevens en de antecedenen

2.1. Geïntimeerde is eigenaar van een onroerend goed gelegen te kadastraal gekend als
Dit onroerend goed is volgens het
gewestplan vastgesteld bij K.B. d.d. 17.12.1979,
gelegen in een woongebied.

In dit onroerend goed was vroeger een zetelfabriek gevestigd. Nadat de zetelfabriek failliet ging heeft geïntimeerde het onroerend goed gekocht in openbare verkoop van 30.05.1988 (stuk 1 volgens geïntimeerde; doch ontbreekt in het bundel).

Geïntimeerde heeft vervolgens de bestaande refter van het onroerend verbouwd tot een conciërgewoning.

Bij P.V. d.d. 17.03.1998 werd vastgesteld dat geïntimeerde de bestaande refter wederrechtelijk tot woning heeft verbouwd, aangezien hij niet over een vergunning beschikte (stuk 3 appellant).

Aan de verbalisanten verklaarde geïntimeerde dat hij het gebouw in 1988 had gekocht, dat uit de refter reeds de metalen poort was uitgehaald en dat hij onmiddellijk de werken heeft aangevat m.n. dat hij een venster aanbracht op de plaats van de poort en de refter inrichtte als woning. Hij heeft niets aan het dak veranderd.

Bij brief d.d. 25.08.1998 heeft de (toenmalige) gemachtigde ambtenaar een herstellvordering ingeleid bij de Procureur des Konings te Kortrijk (stukken 9 & 13 appellant). Op 18.07.2003 heeft het ambt van de Procureur des Konings laten weten dat het dossier zonder gevolg geklasseerd werd (stuk 14 appellant). De brief vermeldde volgende redenen voor het sepot:

"- In 1988 kocht overtreder een bestaande - nooit vergunde - constructie aan (hetzij op dat ogenblik een refter, dewelke mogelijks / vermoedelijk reeds geruime tijd voordien was opgetrokken)

- Volle tien jaar (tot 1998) werd hij ongemoeid gelaten.

- Dat de refter werd aangepast tot woongelegenheid (tot bewoning met / door familie) en wordt bewoond is geenszins omgevingsbelastend".

2.2. Bij gerechtsdeurwaarderexploot betekend op 22.12.2003, heeft appellant zijn herstellvordering lastens geïntimeerde ingeleid middels dagvaarding voor de eerste rechter. Dit exploot is overgeschreven in het hypotheekkantoor van het gebied waar het kwestieuze goed gelegen is (stuk 17 appellant).

Zijn vordering strekte ertoe de staking te horen bevelen van de handelingen die kennelijke inbreuken vormen op de stedenbouwkundige bepalingen en geïntimeerde te doen veroordelen tot herstel in de vorige toestand, onder verbeurte van een dwangsom.

Geïntimeerde vorderde uiteindelijk, in hoofdorde, dat de herstellvordering voor advies zou worden voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid en in ondergeschikte orde, dat de hoofdvordering zou worden afgewezen als onontvankelijk, minstens als ongegrond.

2.3. Bij tussenvonnis, gewezen op 28.07.2005, werden de debatten ambtshalve heropend, teneinde partijen toe te laten standpunt in te nemen nopens de gevolgen van de afwezigheid van een recent uittreksel uit het plannenregister.

Dit tussenvonnis werd door geen enkel rechtsmiddel bestreden.

2.4. Bij het in deze instantie bestreden vonnis d.d. 15.01.2008 heeft de eerste rechter in het dispositief als volgt beslist:

*"Verklaart de vordering van de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van de afdeling ruimtelijke ordening voor de Provincie toelaatbaar, doch ongegrond;
Veroordeelt de GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR tot de gedingkosten;
Vooraleer te beslissen nopens de hoegroothed van de aan toekomende rechtsplegingsvergoeding;
Heropent de debatten met verzoek aan partijen standpunt te willen innemen nopens de vraag of thans nog gerechtigd is op de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in het KB van 30.11.1970, dan wel of hem nog enkel de rechtsplegingsvergoeding mag worden toegekend die is bedoeld in het KB van 26.10.2007 en, in voorkomend geval, teneinde toe te laten deze nieuwe rechtsplegingsvergoeding te begroten;
(...)"*

De beslissing steunde in essentie op de volgende overwegingen:

- de herstellvordering is niet aangetast door nietigheid, zij is niet onontvankelijk en evenmin behept met een inhoudelijk gebrek;
- het onroerend goed in kwestie ligt in de gemeente Ingelmunster en de gemeente Ingelmunster heeft nog geen conform verklaard plannenregister. Volgens de voorbereidende werken moet de herstellvordering gestaafd worden door een uittreksel uit het plannenregister. Enkel het plannenregister wordt als bewijskrachtig beschouwd. Nu er geen conform verklaard plannenregister bestaat, is de vordering ongegrond.

Zoals boven reeds aangeduid werden wel de debatten heropend teneinde partijen standpunt te laten innemen nopens het toe te passen tarief inzake de rechtsplegingvergoeding.

2.5. Bij het in deze instantie bestreden vonnis van 29.04.2008 werd als volgt beslist:

Veroordeelt de GSI bijkomend tot betaling aan van € 1.200,00 rechtsplegingsvergoeding.

Volgens de eerste rechter waren er geen omstandigheden voorhanden die toelieten een hogere rechtsplegingsvergoeding dan het basisbedrag toe te kennen.

3. De vorderingen in deze instantie volgens de laatst regelmatig neergelegde conclusies.

3.1. Appellant vordert in zijn conclusies die hij op 18.03.2009 ter griffie van het Hof alhier heeft neergelegd, dat het Hof

I. Het hoger beroep ontvankelijk en gegrond zou verklaren en dienvolgens;

Het vonnis a quo teniet zou doen;

Zou vaststellen dat zijn herstellvordering lopende de procedure zonder voorwerp is komen te vallen ingevolge de tussengekomen regularisatie op 7 november 2008;

Het incidenteel hoger beroep van geïntimeerde partij tegen het tussenvonnis dd 15 januari 2008 evenals tegen het vonnis d.d. 29 april 2008 zou afwijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond.

II. In ondergeschikte orde voor zover zou worden geoordeeld dat huidige procedure niet zonder voorwerp is komen te vallen:

Het hoger beroep ontvankelijk en gegrond zou verklaren en dienvolgens;

Het vonnis a quo teniet zou doen;

Het incidenteel hoger beroep van geïntimeerde partij tegen het tussenvonnis dd 15 januari 2008 evenals tegen het vonnis dd 29 april 2008 zou afwijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond.

Zijn oorspronkelijke vordering ex artikel 151 juncto 149, §1 DORO ontvankelijk en gegrond zou verklaren en dienvolgens:

1° Geïntimeerde zou veroordelen tot het staken van het strijdige gebruik, meer bepaald het verbouwen van een (wederrechtelijk gebouwde) refter tot woning, en het herstel in de oorspronkelijke staat van het gebouw gelegen te

kadastraal gekend als

hetgeen impliceert:

▲ het slopen van de wederrechtelijk opgetrokken refter die werd omgebouwd tot woning;

▲ het verwijderen van alle afbraakmaterialen van het terrein;

binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis (bedoeld wordt arrest), zulks onder verbeurte van een dwangsom van € 200,00 per dag vertraging, dit zonder het toekennen van dwangsomtermijnen ex artikel 1385bis Ger.W.;

2° Hem machtiging zou verlenen om overeenkomstig artikel 153 DORO ambtshalve over te gaan tot afbraak van de hierboven beschreven bouwwerken zo de geïntimeerde in gebreke blijft en dit op kosten van de geïntimeerde;

3° Zou zeggen voor recht dat het verbeurd zijn van de dwangsommen zal kunnen worden bewezen door alle middelen van recht en dat zij in ieder geval zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder;

III. Geïntimeerde zou verwijzen in de kosten van het geding (zoals in conclusies begroot).

3.2. Geïntimeerde vordert in zijn conclusies die hij op 28.05.2009 ter griffie van het Hof alhier heeft neergelegd, dat het Hof :

- *het beroep van appellant ontvankelijk doch ongegrond zou verklaren en derhalve het vonnis van de eerste rechter zou bevestigen;*
- *verder, akte zou willen nemen van zijn incidenteel hoger beroep, dit ontvankelijk en gegrond zou verklaren en dienvolgens de oorspronkelijke vordering van appellant onontvankelijk zou verklaren;*
- *tot slot, appellant zou veroordelen tot de kosten van de beide instanties (zoals in conclusies begroot).*

4. Op de terechtzitting van 29.04.2011 van deze kamer van het Hof heeft de raadsman van geïntimeerde gevorderd dat het Hof de aanvullende conclusies, door appellant neergelegd ter griffie van het Hof alhier op 14.04.2011, en de stukken genummerd van 41 tot en met 46, uit de debatten zou weren.

II. Beoordeling

1. De procedure.

1.1. Het principaal hoger beroep werd tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld.

Er is overigens geen betwisting dat het hoger beroep ontvankelijk is.

Ambtshalve door het hof op te werpen gronden van onontvankelijkheid blijken evenmin uit het gerechtsdossier.

1.2. Appellant vordert de afwijzing van het incidenteel beroep als onontvankelijk. Een grond waarop hij dergelijke exceptie steunt duidt hij echter niet aan. Ambtshalve door het hof op te werpen

gronden van onontvankelijkheid blijken evenmin uit het gerechtsdossier. Deze exceptie is kennelijk ongegrond.

1.3. Nopens de gevraagde wering.

De partijen zijn onderling de volgende conclusietermijnen overeengekomen:

- voor geïntimeerde op 20.12.2008;
- voor appellant op 20.03.2009;
- voor geïntimeerde op 20.05.2009;

(stuk 6 rechtsplegingdossier Hof).

Art. 747 §2, 6de lid, Ger.W bepaalt: "Onverminderd de toepassing van de in artikel 748, §§ 1 en 2 bedoelde uitzonderingen, worden de conclusies die na het verstrijken ter griffie worden neergelegd of aan de tegenpartij gezonden, ambtshalve uit de debatten geweerd. (...)"

Nu appellant nog op 14 april 2011 nieuwe conclusies heeft neergelegd, samen met zes bijkomende stukken, zonder gebruik te maken van de uitzonderingen voorzien door art. 748 Ger.W, verzet niets in principe er zich tegen het verzoek van geïntimeerde, strekkende tot het weren van deze conclusies en bijkomende stukken, in te willigen.

Nu evenwel de zaak om andere redenen niet in staat is (zie hierna), valt dit verzoek zonder voorwerp, nu gelet op de hierna te bevelen heropening der debatten, de beide partijen nieuwe conclusietermijnen zullen krijgen.

2. De grond.

2.1. Voorafgaandelijk.

(a) Op 07.11.2008 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met betrekking tot de aanvraag tot regularisatie van de omvorming van de hierboven vernoemde refer tot conciërgewoning (stuk 5 geïntimeerde).

Los van de problematiek van de door geïntimeerde bij incidenteel beroep opgeworpen onontvankelijkheid van de initiële vordering van appellant dient gesteld dat ingevolge de stedenbouwkundige vergunning (regularisatievergunning) d.d. 07.11.2008 hoe dan ook een einde is gesteld aan de (voorgehouden) onwettige toestand, zodat de

vordering tot staking en tot herstel (maar niet het hoger beroep) zonder voorwerp is gevallen.

Het hof stelt volledigheidshalve vast dat de bedoelde stedenbouwkundige vergunning (regularisatievergunning) geen uit te voeren werken als voorwaarde stelt; enkel dat geïntimeerde zo nodig de in de beslissing genoemde milieuvergunning en goedkeuringen moet verwerven.

(b) In het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009 werd het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid gepubliceerd.

Middels dit decreet, dat in werking trad op 1 september 2009, werd o.m. het D.O.R.O. gewijzigd.

In uitvoering van artikel 110 van dit decreet werden door de Vlaamse regering de bepalingen van het D.O.R.O. en artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 gecoördineerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (*hierna genoemd V.C.R.O.*) (B.S., 20 augustus 2009).

Artikel 7.1.1 V.C.R.O. bepaalt omtrent de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 het volgende:

"Behoudens andersluidende bepalingen, hebben de regelingen van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid onmiddellijke werking. Dat houdt in het bijzonder in dat zij vanaf hun datum van inwerkingtreding van toepassing zijn op de plannings-, vergunningen- en handhavingsprocedures als vastgelegd bij voorliggende codex, in de stand waarin zij zich bevinden".

Partijen hebben omtrent deze decreetwijzigingen geen standpunt ingenomen.

Een ambtshalve heropening van de debatten dringt zich daartoe en in het licht van wat hierna wordt uiteengezet derhalve op.

Immers:

- werpt geïntimeerde bij incidenteel beroep opnieuw de onontvankelijkheid van de initiële vordering van appellant op wegens verjaring;
- heeft het V.C.R.O. een nieuwe verjaringsregeling ingevoerd die, gelet op hierboven aangehaalde artikel 7.1.1 van

toepassing is op de hangende gedingen;
bepaalt artikel 6.1.1. laatste lid V.C.R.O. dat
herstelvorderingen, steunend op instandhouding van
handelingen die op het ogenblik van de uitspraak niet meer
strafbaar zijn, niet meer kunnen worden ingewilligd.

Eén en ander zal ook gevolgen hebben op de te nemen beslissing
over de gerechtskosten.

3. De kosten.

De beslissing over de kosten blijft aangehouden.

4. Alle anders luidende conclusies worden door het Hof verworpen
als ongegrond, niet dienend en / of irrelevant.

OP DIE GRONDEN, het Hof,

recht doende op tegenspraak,

in acht genomen het artikel 24 van de Wet van 15 juni 1935 op het
taalgebruik in gerechtszaken.

Verklaart het principaal hoger beroep en het incidenteel beroep
ontvankelijk.

Doet het bestreden vonnis teniet.

Zegt dat de inleidende hoofdvordering van appellant geen voorwerp
meer heeft.

Alvorens nader te oordelen over de nog hangende geschilpunten,
nodigt de partijen uit standpunt in te nemen nopens de hierboven
opgeworpen rechtsvragen.

Bepaalt de termijnen waarbinnen conclusies dienen te worden
neergelegd en medegedeeld als volgt:

- voor de appellant uiterlijk voor 27.01.2012;
- voor de geïntimeerde uiterlijk voor 20.04.2012;

Zegt tevens dat partijen nog een allesomvattende conclusie
(artikel 748bis Ger.W.) zullen neerleggen en meedelen vóór

29.06.2012.

Stelt de zaak vast op de openbare terechtzitting van 21.09.2012 om 12.00 uur.

Houdt de beslissing inzake de kosten van de beide instanties aan.

Aldus gewezen door de **negende kamer** van het Hof van beroep te Gent, recht doende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:

Kamervoorzitter,

Raadsheer,

Raadsheer,

en uitgesproken door de Kamervoorzitter van de kamer in openbare terechtzitting op **dertig september tweeduizend en elf**, bijgestaan door

Griffier.