

VOLGT HET VONNIS:

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van 23 april 2012 van gerechtsdeurwaarder te overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te op 9 mei 2012;
- de beschikking van 22 mei 2012 tot regeling van conclusietermijnen en bepaling van rechtsdag bij toepassing van de artikelen 747, §1 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van eiser.

i. Voorgaanden en vordering:

1. Verweerders, waren de eigenaars van een onroerend goed gelegen te gekadastreerd

Volgens het gewestplan is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Bij schrijven van 14 april 2006 reageert eerste verweerder op een proces-verbaal van vaststelling (*dat niet wordt bijgebracht*) door te stellen dat de werken aan de woning nog niet voltooid waren en er derhalve op dat ogenblik door hem nog geen overtredingen – die blijkbaar betrekking hadden op de dakhelling - konden begaan zijn.

Op 26 oktober 2007 werd door het Agentschap Inspectie RWO een proces-verbaal van vaststelling opgesteld, waarin werd gesteld: *"De woning en garage tot op heden nog niet werden voorzien van een hellende bedaking. Deze constructies zijn nog steeds plat afgedekt."*

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur nam een herstellvordering waarbij werd geopteerd voor het vorderen van herstel- en aanpassingswerken implicerende: het oprichten van het hellend dak op de woning zoals voorzien op de goedgekeurde plannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2005. (*Opgemerkt dient te worden dat de herstellvorderingen van de stedenbouwkundige inspecteur dikwijls niet of op onduidelijke manier gedateerd zijn. De herstellvordering zoals bijgebracht als stuk 1 van het bewijsbundel van eiser is: bovenaan en onderaan het eerste blad gedateerd op 27 februari 2012. De herstellvordering zoals gehecht aan het advies van de Hoge Raad voor het Handhevingsbeleid daarentegen op 24 november 2011*)

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende op 19 december 2011 een positief advies over voormelde herstellvordering.

2. Bij exploit van 23 april 2012 liet eiser overgaan tot dagvaarding.

Eiser vordert, krachtens zijn conclusie neergelegd ter griffie op 24 augustus 2012, om:

- vast te stellen dat verweerders, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een grond, gelegen te gekadaastreerd hebben gebruikt voor het oprichten van een woning niet conform de goedgekeurde bouwplannen van 4 juli 2005;

- verweerders te veroordelen tot het uitvoeren van aanpassingswerken, binnen de 12 maanden na betekening van de uitspraak, namelijk het oprichten van een hellend dak op de woning zoals voorzien op de goedgekeurde plannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2005, op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging;

II. Beoordeling:

1. Verweerders betwisten de ontvankelijkheid van de vordering van eiser.

Verweerders houden voor, zonder hiervan evenwel enig stuk bil te brengen, de woning in kwestie op 1 juni 2011 verkocht te hebben aan en

De vraag of eiser nog gerechtigd is lastens degenen die inbreuk pleegden op de stedenbouwkundige voorschriften nog herstelmaatregelen te vorderen, wanneer zij niet langer eigenaar zijn van het onroerend goed behept met de stedenbouwkundige inbreuk, betreft evenwel de grond van de zaak en niet de ontvankelijkheid van de vordering.

Vastgesteld wordt verder dat de vordering van eiser werd overgeschreven op het hypotheekkantoor en dat het positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 19 december 2011, genomen voorafgaand en met het oog op deze procedure, wordt bijgebracht.

De vordering van eiser is dan ook ontvankelijk.

2. Een herstellvordering is gericht op de zaak en niet op de persoon, en heeft als doel het tenietdoen van de gevolgen van een wetsovertreding.

De kopers van een eigendom, behept met een stedenbouwkundige inbreuk, dienen de gevolgen hiervan te ondergaan. Dit houdt in dat zij de uitvoering van de herstelmaatregel dienen te gedogen, zonder dat zij evenwel zelf

verplicht zijn het herstel te verwezenlijken, tenzij zij zich hiertoe contractueel (eventueel in de notariële akte) verbonden hebben of hiertoe ook zelf veroordeeld werden.

De naleving van een bevel van de rechter tot herstel in de vorige staat maakt geen onwettige inbreuk uit op het eigendomsrecht van de nieuwe eigenaar. Het verwezenlijken van de opgelegde herstelmaatregel is van een hogere orde dan het eigendomsrecht van de nieuwe eigenaar (Zie o.a. "Het In-rem karakter van de herstelmaatregelen en de niet-eigenaar, Tijdschrift voor Milieurecht, 1999, p. 471 en volgende).

3. De rechtbanken zijn niet bevoegd zijn om de opportuniteit te beoordelen van een gevorderde herstelmaatregel, maar moeten de toetsing beperken tot de externe en interne wettigheid ervan en kunnen slechts nagaan of de beslissing in overeenstemming is met de wet, dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwendning berust (Cass. 15 juni 2004, rolnr. www.cass.be).

Dit laatste is in casu, mede gelet op de inhoud van het gunstige advies van de Hoge raad voor het Handhavingsbeleid, niet het geval en wordt trouwens ook niet voorgehouden door verweerders.

De rechter vermag zich evenwel niet in plaats te stellen van de overheid bij de keuze van de te vorderen herstelmaatregel. Deze keuze ervan behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de overheid.

In casu kan om deze reden dan ook niet ingegaan worden op de in ondergeschikte orde gestelde vraag van verweerders om hen enkel te veroordelen tot het betalen van een meerwaardesom.

4. Gelet op het voorgaande dienen verweerders veroordeeld te worden tot de kosten van het geding.

Eiser verklaarde hierbij, bij monde van zijn raadsman, niet langer aan te dringen op het bekomen van een rechtsplegingsvergoeding.

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

OM DEZE REDENEN:

De rechtbank, rechtdoende op tegenspraak:

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond als hierna volgt.

Stelt vast dat verweerders, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een grond, gelegen te gekadastreerd hebben gebruikt voor het oprichten van een woning niet conform de goedgekeurde bouwplannen van 4 juli 2005.

Veroordeelt verweerders tot het uitvoeren van aanpassingswerken, namelijk het oprichten van een hellend dak op de woning zoals voorzien op de goedgekeurde plannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2005.

Dit alles binnen de twaalf maanden na betekening van het uit te spreken vonnis en op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging bij niet-uitvoering binnen de gestelde termijn, waarbij de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Veroordeelt verweerders tot de kosten van het geding, tot op heden vastgesteld op € 347,17 voor kosten van dagvaarding en kosten hypothecaire inschrijving.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op 2 september 2013, alwaar zetelden:

rechter, enige rechter,
griffier.