

VRIJGESTELD VAN GRIFFIERECHT  
Afschrift in kennis gebracht in uitvoering  
van art. 792 van het Gerechtelijk Wetboek

14655

### Uitgifte

Repertoriumnummer <b>2014 / 748</b>
Vonnisnummer <b>2014 / 1950</b>
Datum van uitspraak <b>15.09.2014</b>
Rolnummer <b>AR 12/2217/A</b>
Pro deo nummer

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg  
LIMBURG,  
Afdeling Hasselt, sectie  
burgerlijk**

**5M kamer**

Aangeboden op
Niet te registreren

Eindvonnis

**IN ZAKE :**

**DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, bevoegd voor het grondgebied van de provincie LIMBURG**, met diensten gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50.

- eiser -

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. LEMACHE Christian, advocaat te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60.

tegen :

1. ; woonachtig te

2. , met zetel te

K.B.O.

- verweerders -

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. LAUWERS Julie loco mr. DEPUYDT Koen, advocaat te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2.

**VOLGT HET VONNIS :**

Gelet op:

- het proces-verbaal van vrijwillige verschijning van 25 september 2012;
- de beschikking van 22 oktober 2012 tot regeling van conclusietermijnen en bepaling van rechtsdag bij toepassing van de artikelen 747,§1 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen;
- het akkoord van partijen met het behoud in de debatten van de buiten termijn neergelegde conclusies.

## I. Voorgaanden en vordering :

1. Tweede verweerster, de \_\_\_\_\_, werd bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 4 februari 2005, de eigenares van een woonhuis met aanhorigheden op en met grond, gelegen te \_\_\_\_\_, ter plaatse genaamd " \_\_\_\_\_ ", gekadastreerd,

Volgens het gewestplan \_\_\_\_\_ is het goed gelegen in agrarisch gebied.

Op 31 april 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ een bouwvergunning afgeleverd aan de rechtsvoorganger van tweede verweerster voor het "verbouwen/renoveren van een bestaande opslagplaats".

Op 24 februari 2010 werd door de inspectie RWO een proces-verbaal van vaststelling opgesteld, waarin wordt vermeld :

*"De op 13/04/2004 vergunde opslagplaats heeft een oppervlakte van ca 17,52 x 18,20m en een hoogte van ca 3,47m aan de kroonlijst tot 6,05m aan de nok. De voorgevel is uitgevoerd in gevelsteen en maakt een verbinding tussen de woning en de opslagplaats.*

*De opslagplaats is vergund als open ruimte tot in de nok, met in de linkerhoek vooraan een aparte ruimte voor kantoor, ca 12m<sup>2</sup> groot, met een verlaagd plafond (...).*

*De huidige bewoners verklaren de opslagplaats inwendig verbouwd te hebben tot leef- en kantoorruimte. De inrichting is volgens benadering uitgevoerd volgens bijgevoegd plan, getekend volgens onze vaststellingen zonder opmetingen. Centraal is een beroepsruimte voorzien, de berging achteraan zou ook dienstig zijn voor beroepsdoeleinden.*

*De overige oppervlakte is benut voor de inrichting van 3 slaapkamers, een ontspanningsruimte met sauna, een sanitaire ruimte en een cv-ruimte. vooraan is een inkomhal voorzien met naastliggend een gang die via een uitbreiding de toegang verschaft naar de woning.*

*Om hogervernoemde vertrekken leefbaar te maken zijn de poorten in de voorgevel en de linkergevel vervangen door ramen.*

*De open ruimte tussen de zijgevel van de woning en de opslagplaats is dichtgemaakt en afgedekt met een plat dak. Aldus is een rechtstreekse verbinding tussen het hoofdgebouw en de opslagplaats gemaakt."*

Eiser, de stedenbouwkundig inspecteur, nam een herstellvordering, die op 26 november 2010 voor advies werd overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De herstellvordering van eiser hield het herstel in de oorspronkelijke staat in, met name : *"het herstellen van de vergunde opslagplaats in zijn oorspronkelijke functie zijnde een open opslagruimte tot inde nok met in de linkerhoek vooraan een aparte ruimte voor kantoor (+/- 12m<sup>2</sup>) met een verlaagd plafond."*

De Hoge Raad voor Handhavingsbeleid verleende op 20 december 2010 een positief advies.

Het strafbundel werd door de procureur des Konings op 18 april 2011 evenwel zonder gevolg gesteld wegens : "*Verjaring (oprichting 2005)*".

Hierop hernam eiser, met het oog op huidige procedure, zijn herstellvordering, die op 9 augustus 2011 voor advies werd overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

De Hoge Raad voor Handhavingsbeleid verleende op 23 september 2011 opnieuw een positief advies.

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 25 oktober 2011 werd eerste verweerder, , een vergunning "*tot regulariseren van de functiewijziging van opslagplaats naar woning met beperkte verbouwingswerken*" geweigerd.

Het beroep van tweede verweerder tegen voormelde beslissing van de gemeente werd niet ingewilligd door de bestendige deputatie van de provincie Limburg, bij beslissing van 26 januari 2012.

2. Bij vrijwillige verschijning van 25 september 2012 maakten partijen de zaak aanhangig voor de burgerlijke rechter.

Eiser vordert, krachtens zijn conclusie neergelegd ter griffie op 9 juli 2013, om :

- vast te stellen dat verweerdere, zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen, een opslagplaats hebben ingericht tot leefruimte en kantoorruimte, deze intern verbouwd en uitgebreid met een verbinding naar de woning, op een grond te ,

- verweerdere in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het herstel, binnen de 12 maanden na betekening van de uitspraak op straffe van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging, van de plaats in de oorspronkelijke staat, hetzij tot het herstellen van de vergunde opslagplaats in zijn oorspronkelijke functie zijnde een open opslagruimte tot in de nok met in de linkerhoek vooraan een aparte ruimte voor kantoor (+/- 12m<sup>2</sup>) met een verlaagd plafond.

## II. Beoordeling :

1. Verweerders besluiten tot de ontvankelijkheid van de vordering van eiser in zoverre zij is gericht tegen eerste verweerder, , in persoon.

De vraag of eerste verweerder in persoon door eiser kan aangesproken worden, hetzij in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de , hetzij als (mede)dader aan de begane stedenbouwkundige inbreuk, dient ten gronde beoordeeld te worden en betreft geenszins de ontvankelijkheid van de vordering van eiser.

2. Tevens argumenteren verweerders dat de vordering van eiser zelf onontvankelijk is omwille van verjaring.

In het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 20 december 2010 wordt gesteld : *“Uit de objectief verifieerbare gegevens, stukken en inlichtingen blijkt dat het in casu gaat om een recente overtreding, zoals in het Handhavingsplan Ruimtelijke Ordening bedoeld. Uit het proces-verbaal van verhoor van 23 april 2010 blijkt dat de geviseerde handelingen werden uitgevoerd in de loop van 2005, d.i. 5 jaar vóór het voor advies voorleggen van de voorliggende herstellvordering”*.

In het advies van 23 september 2011 wordt hierover vermeld : *“De inbreuk, die dateert van 2005, zoals werd besloten in het sub 1.2 bedoelde, eensluitend advies van 20 december 2010, kan weliswaar niet langer zondermeer worden gekwalificeerd als recente overtreding zoals bedoeld in het Handhavingsplan. Er is immers een tijdsverloop van ca. 6 jaar. De overtreding werd op 24 februari 2010 geverbaliseerd.*

*Klaarblijkelijk werd na het verlenen van het sub 1.2 bedoelde, eensluitende advies van 20 december 2010 de herstellvordering ingeleid bij het parket, doch werd de zaak zonder gevolg gerangschikt.*

*Er moet dan ook worden besloten dat het handhavende bestuur de nodige sappen heeft gezet met het oog op het bekomen van herstel. Het kan het bestuur niet ten grieve worden geduid dat om (verjarings)technische redenen het parket tot rangschikking zonder gevolg overging.”*

De procureur des Konings ging op 18 april 2011 terecht over tot het zonder gevolg stellen van de zaak wegens verjaring van het oprichtingsmisdrijf, nu aangenomen wordt dat de inbreuk alleszins reeds in 2005, en mogelijk zelfs in 2004 (na het verlenen van de bouwvergunning van 13 april 2004 tot verbouwing van de opslagplaats) werd gepleegd.

3. De herstellvordering van eiser voor de burgerlijke rechter – waarvan het recht ontstaan is voor 1 september 2009 – is onderworpen aan de verjaringsregeling uit het burgerlijk recht.

De verjaring van de herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur valt dienvolgens onder de vijfjarige termijn van artikel 2262bis, §1, al. 2 B.W. (art. 7.7.4 VCRO; Hubeau B., Vandevyvere W. en Debersaques G. Eds., Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, deel I, Die Keure 2010, De handhaving, p. 952, nr. 177).

4. Eiser tracht voor te houden dat hij slechts in 2010 kennis kreeg van de concrete uitvoering van de wederrechtelijke werken, hun proporties en invloed op de plaatselijke ruimtelijke ordening. Het p.v. van vaststelling van 24 februari 2010 zou, volgens eiser, derhalve als vertrekpunt van de verjaring gelden.

*"Om het ogenblik van (zelfs) 'effectieve kennisname' te beoordelen, mag immers niet worden afgegaan op de eenzijdige en dus potestatieve verklaring van het slachtoffer. Deze laatste mag immers niet zelf kunnen bepalen wanneer de verjaringstermijn begint te lopen (...). Het is dan ook op grond van de aangebrachte (bewijs)elementen dat de rechter over de 'daadwerkelijke' kennisname moet oordelen (...). De houder van de vordering kan dus niet in alle omstandigheden volhouden dat hij geen 'kennis' had, om zo aan de werking van de verjaringstermijn van vijf jaar te ontsnappen."* G. Velghe, 'Daadwerkelijke kennisname' als aanvangspunt van de vijfjarige verjaringstermijn (art. 2262bis, §1, tweede lid B.W). De schemerzone tussen 'kennen' en behoren te kennen, R.W., 2012-13, p. 945, nr.5).

Niet iedere onderzoeksplicht van degene tegen wie de verjaring wordt ingeroepen moet noodzakelijk worden verworpen. Het niet-weten mag niet lichtvaardig zijn (o.c., nr. 6).

Het argument van eiser dat pas op 24 februari 2010 de concrete uitvoering van de wederrechtelijke werken, hun proporties en invloed op de plaatselijke ruimtelijke ordening, kon vastgesteld worden is niet terzake.

Krachtens art. 2262bis, §1, tweede lid B.W. verjaren alle rechtsvorderingen tot vergoeding van schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid door verloop van vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwaring ervan. Wanneer die benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwaring ervan, impliceert dat niet dat hij kennis moet hebben van de precieze omvang ervan (Cass., 1<sup>e</sup> k., 9 december 2010, R.W., 2012-13, 658).

5. De handhavende overheid inzake stedenbouw, zijnde het college van burgemeester en schepenen dan wel de stedenbouwkundige inspecteur, treden, zoals terecht aangehaald door verweerders, op tot herstel van een schending van het algemeen belang en niet uit hoofde van een eigen belang.

Er mag van de van handhavende overheid, die dient te handelen in het openbaar belang dan ook een zeker alertheid en diligentie verwacht worden.

Uit de feitelijke gegevens blijkt dat aan de vorige eigenaar van het betrokken pand, op 13 april 2004, een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en renoveren van een bestaande opslagplaats als stalplaats voor old-timers.

Door de architect van verweerders werd op 25 november 2004 een schrijven gericht m.b.t. het voornemen van verweerders tot een andere aanwending van de kwestieuze opslagplaats.

Zoals eiser zelf aanhaalt in het p.v. van 24 februari 2010 volgde hierop evenwel geen bouwaanvraag. Nochtans werden er duidelijk zichtbare verbouwingen (*o.a. het vervangen van de poorten in de voorgevel en de linkergevel door ramen; het dichtmaken van de open ruimte tussen de zijgevel van de woning en de opslagplaats en het aanbrengen van een plat dak*) uitgevoerd zonder vergunning.

Eiser, die op de hoogte was van het schrijven van 25 november 2004 (*aangehaald in het p.v. van 24 februari 2010 en telkens gevoegd als stuk bij de adviesaanvragen aan de Hoge Raad*), minstens het college van burgemeester en schepenen, was er derhalve van op de hoogte dat de verbouwingen, waarvoor aan de vorige eigenaar van de huidige eigendom van verweerders een vergunning werd afgeleverd, niet zouden uitgevoerd worden. Zij wisten eveneens dat, ondanks het schrijven van de architect van verweerders, geen verdere bouwaanvraag werd ingediend.

Wanneer nadien toch verbouwingen werden uitgevoerd, die minstens gedeeltelijk uitwendig duidelijk zichtbaar waren, had dit bij een normaal zorgvuldige handhavende overheid tot verder onderzoek en optreden dienen te leiden.

Een vordering voor de burgerlijke rechter die pas ingesteld werd op 25 september 2012, terwijl niet betwist wordt dat de kwestieuze werken werden uitgevoerd in 2005, is dan ook onontvankelijk omwille van verjaring. Het verweermiddel van de verjaring is immers geen processuele exceptie maar een middel van niet-ontvankelijkheid (A. Van Oevelen, *Algemeen overzicht van de bevrijdende verjaring en de vervaltermijnen in het Belgisch privaatrecht*, T.P.R., 1987, 1774; Rb Hasselt, 10<sup>e</sup> kamer, 18 april 2002, R.W., 2004-2005, 432).

6. Gelet op het voorgaande dient eiser veroordeeld worden tot de kosten van het geding.

De stedenbouwkundige inspecteur is evenwel geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd. Deze wordt trouwens ook niet gevorderd door verweerders.

\* \* \* \* \*

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 onontvankelijk omwille van verjaring.

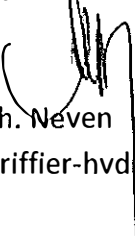
Veroordeelt eiser tot de kosten van het geding.

\*\*\*

Gezien de onmogelijkheid van de heer J.M. Jeurissen, rechter in deze rechtbank, om het hoger vermeld vonnis te ondertekenen, waarover hij beraadslaagd heeft overeenkomstig art. 778 van het Ger.W, wordt dit als dusdanig bevestigd door de afdelingsvoorzitter van de rechtbank overeenkomstig art. 786 Ger.W.

Gelet op art. 782bis Ger.W.;

De heer E. SMEETS, afdelingsvoorzitter, vervangt de heer J.M. JEURISSEN, voornoemd wettelijk verhinderd op het ogenblik van de uitspraak van het vonnis, hiertoe aangewezen bij beschikking van de voorzitter.

  
Ph. Neven  
Griffier-hvd

W. E. SMEETS, afdelingsvoorzitter van de rechtbank van eerste aanleg Limburg bevestigen de onmogelijkheid van de heer J.M. JEURISSEN om voormeld vonnis te ondertekenen.

  
E. SMEETS.



Aldus gedaan en uitgesproken in openbare terechtzitting op het gerechtshof te Hasselt op  
06.10.2014, alwaar zetelden:

De heer E. SMEETS, afdelingsvoorzitter, en,

De heer Ph. NEVEN, griffier-hvd.

PH. NEVEN



E. SMEETS

