

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG LEUVEN.
AFDELING BURGERLIJKE RECHTBANK.
zesde kamer

Zitting: 7 juni 2012

EINDVONNIS
Rol nr.:

inzake:

DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR voor het
grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, met
kantoren te

- eiser, ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr.
, advocaat te

tegen:

, wonende te
handelend als vereffenaar na de sluiting van het faillissement van

- verweerder, ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat te

1. Procedure

De rechtbank hoorde de advocaten van partijen op de openbare zitting van 3 mei 2012 en nam de zaak in beraad.

Bij de behandeling en de uitspraak paste de rechtbank de wet van 15 juni 1935 inzake het taalgebruik in gerechtszaken toe.

De rechtbank nam kennis van de stukken in het dossier van de rechtspleging, waaronder :

- de inleidende dagvaarding, op 5 juli 2010 betekend door gerechtsdeurwaarder met standplaats te
- de brief van mr. voor ter griffie ontvangen op 22 juli 2010
- het akkoord van partijen over conclusietermijnen, neergelegd ter zitting op 2 september 2010
- de beschikking van 9 september 2010, waarbij de rechter met toepassing van art. 747 §1 Ger. W. het akkoord van partijen over conclusietermijnen bekrachtigde en een rechtsdag bepaalde voor behandeling van de zaak op tegenspraak

- de kennisgeving van deze beschikking aan partijen en hun advocaten bij (gerechts)brieven van 17 september 2010
- de conclusie van _____ ter griffie ontvangen op 29 november 2010
- de conclusie van de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____ ter griffie ontvangen op 14 januari 2011
- de conclusie van _____, ter griffie ontvangen op 15 maart 2011
- de brief van mr. _____ ter griffie ontvangen op 14 juni 2011
- het verzoek van de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____ om met toepassing van art. 747 §2 Ger. W. conclusietermijnen te bepalen, evenals een rechtsdag voor behandeling van de zaak op tegenspraak, ter griffie ontvangen op 3 augustus 2011
- de kennisgeving van dit verzoek aan de tegenpartij en haar advocaat bij (gerechts)brieven van 12 augustus 2011
- de beschikking van 22 september 2011, waarbij de rechter met toepassing van art. 747 §2 Ger. W. conclusietermijnen bepaalde, evenals een rechtsdag voor behandeling van de zaak op tegenspraak
- de kennisgeving van deze beschikking aan partijen en hun advocaten bij (gerechts)brieven van 27 september 2011
- de conclusie van de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____, ter griffie ontvangen op 15 december 2011
- de conclusie van _____, ter griffie ontvangen op 13 maart 2012
- de syntheseconclusie van de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____ ter griffie ontvangen op 6 april 2012
- de stavingsstukken van de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____ ter griffie ontvangen op 17 april 2012
- de syntheseconclusie en de stavingsstukken van _____, ter griffie ontvangen op 25 april 2012
- het arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 maart 2012, door de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____ neergelegd ter zitting op 3 mei 2012.

2. Voorwerp van de vordering

De STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR _____ vordert in laatste conclusie¹ om bij een voorlopig uitvoerbaar verklaard vonnis met uitsluiting van het recht op kantonnement :

- _____ te veroordelen betaling van 130.859 euro, meer de moratoire intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf de uitspraak tot de dag van de effectieve betaling
- voor recht te zeggen dat _____ op grond van art. 6.1.41 §7, tweede lid VCRO het recht heeft om zich op een geldige wijze van de betaling van de meerwaarde te kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand door de verhardingen te verwijderen of door het strijdige gebruik te staken.

3. Beoordeling**3.1. Relevante feitelijke elementen**

Op 29 juni 1993 leverde het college van burgemeester en schepenen van [] aan [] een bouwvergunning af voor de uitbreiding van de bestaande werkplaatsen op een terrein, gelegen [] gelegen in industriegebied.

In een proces-verbaal van 13 november 2007 stelde de lokale politie van de zone na kennisgeving door de dienst ruimtelijke ordening en leefmilieu van [] vast dat op dit perceel :

- aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen, langsheen de [] ; een groot gedeelte van het bedrijfseigendom in nieuwe beton was gegoten
- deze werken reeds voltooid waren
- het volledig achterste gedeelte dienst deed als parking en stockeringsruimte
- in het langste gedeelte van de betonvlakte aan de zijkanten rails waren verwerkt
- deze rails dienst deden als geleiding voor de bedrijfskraan.

De "zaakvoerder" van [] verklaarde op 13 november 2007 dat de uitgevoerde betonwerken niet vergund hoefden te zijn omdat [] in het bezit was van een vergunning en deze vennootschap de betonwerken al in 1989 uitvoerde. Deze beton was versleten en werd enkel vervangen, zodat geen vergunning vereist was.

Bij notariële akte van 1 juli 2008 verkocht [] , die opnieuw eigenaar was van het perceel ingevolge een akte van terugkoop van 5 oktober 2000, het perceel aan []

De STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR [] stelde op 25 februari 2010 een herstellvordering op met als herstelmaatregel de betaling van een meerwaarde van 130.859 euro.

Op 23 april 2010 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een eensluidend advies over de door de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR [] voorgelegde herstellvordering zonder zich uit te spreken over de berekeningswijze of over de omvang van de meerwaarde.

De rechtbank van koophandel te [] verklaart [] bij vonnis van 3 mei 2011 failliet en sloot het faillissement af bij vonnis van 6 maart 2012 met aanduiding van [] als vereffenaar na faillissement.

3.2. In rechte

3.2.1. De STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR [] houdt voor dat [] een inbreuk beging op art. 4.2.1.1° en 4.2.1.5° VCRO door verhardingen aan te leggen zonder vergunning en door deze verhardingen te gebruiken voor de opslag van goederen en het parkeren van voertuigen. Op grond van art. 6.1.41 §1, 2° VCRO vordert de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR []

een meerwaarde van 130.859 euro, berekend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000.

3.2.2. Volgens is hier geen sprake van een stedenbouwkundige inbreuk omdat de uitgevoerde werken hetzij vergund waren, hetzij niet vergunningsplichtig waren, hetzij correct gemeld werden.

legt geen enkele vergunning voor. De
STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR voert in de
herstelvordering aan dat :

- voorheen over een kleinere oppervlakte een asfaltverharding was aangelegd
- de vergunning die op 29 juni 1993 bekwaam enkel sloeg op de uitbreiding van bestaande werkplaatsen
- de verharding enkel getekend stond op het bij de vergunningsaanvraag gevoegde bouwplan, maar enkel een op een beperkter gedeelte van het terrein en in asfalt.

Het tegendeel blijkt nergens uit zodat de door in 2007 uitgevoerde werken niet vallen onder de vergunning, afgeleverd op 29 juni 1993.

Vermits in 2007 een betonvloer werd gegoten met een oppervlakte van ongeveer 2.500 vierkante meter, waarin aan de zijanten rails werden verwerkt voor een beweegbare kraan, gaat het geenszins om de vervanging van de oude asfaltvloer en dus ook niet om niet vergunningsplichtige onderhoudswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen.

beweert dat is voldaan aan alle voorwaarden van art. 4.1 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, maar toont dit geenszins aan. Niet enkel ziet zij art. 4.2 gemakshalve over het hoofd, maar bovendien zijn de bepalingen van dit besluit maar van toepassing, voor zover de handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen of met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen. De STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR wijst er terecht op dat de uitgevoerde handelingen in strijd zijn met de bouwvergunning van 29 juni 1993. Om dezelfde reden is ook art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hier niet van toepassing, aangezien dit besluit in art. 6 een gelijkaardige voorwaarde stelt. De omstandigheid dat niet uitdrukkelijk heeft gereageerd op de melding van de uitgevoerde werken bij brief van van 5 maart 2011 bewijst niet dat voor de uitgevoerde werken een melding volstond.

Het spreekt voor zich dat het bestaan van een milieuvergunning en een exploitatievergunning voor de door uitgevoerde activiteiten geenszins uitsluit dat de voor de aanleg van de betonverharding het gebruik daarvan als opslagplaats en parking een stedenbouwkundige vergunning vereist was.

3.2.2. Vervolgens betwist dat hier sprake is van enige meerwaarde, omdat Interleuven beschikt over een recht op de meerwaarde van het

perceel, die wordt gerealiseerd bij een toegelaten verkoop, en over een recht van terugkoop van het perceel tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, onder meer bij staking van de bedrijvigheid.

Het bestaan van deze rechten sluit evenwel niet uit dat een voordeel heeft gehaald uit de overtreding en zich daardoor onrechtmatig heeft verrijkt. Om van meerwaarde te spreken volstaat het immers dat de wederrechtelijk uitgevoerde werken de gebruikswaarde van het perceel voor de overtreder louter subjectief hebben verhoogd. Door de werken heeft hier onmiskenbaar kunnen beschikken over een aanzienlijke bijkomende opslagruimte en parking en bovendien de installatie van een kraan mogelijk gemaakt voor de verplaatsing van haar productiegoederen over het terrein.

3.2.3. Tot slot is van oordeel dat het bedrag van de meerwaarde aanzienlijk moet worden herleid.

De STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR baseerde zich op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde. Het is evenwel de rechtbank die soeverein en met volle rechtsmacht het uiteindelijke bedrag van de meerwaarde bepaalt zonder daarbij gebonden te zijn door het bedrag van de vordering. Kan de meerwaarde niet met mathematische nauwkeurigheid bepaald worden, dan is zelfs een raming in billijkheid mogelijk. De rechter moet daarbij rekening houden met de stijging van de venale waarde van het onroerend goed en met de objectieve of subjectieve verhoging van de gebruikswaarde voor de overtreder, die met de uitgevoerde werken het onroerend goed beter aan zijn noden wilde aanpassen.

Wanneer de overtreder de werkelijke kosten van de werken kan bewijzen, is er geen reden om een beroep te doen op de forfaitaire bepaling daarvan volgens de bedragen in het meerwaardebesluit. toont hier afdoende aan dat de werkelijke kostprijs van door haar uitgevoerde werken 97.496,60 euro bedroeg. De motivering voor de keuze van de coëfficiënt A overtuigt niet. Deze coëfficiënt bedraagt volgens art. 4 §3 van het meerwaardebesluit minimaal 1,1 (en niet 1,25), vermits de werken niet zijn uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, noch in een agrarisch gebied, noch in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Waarom de ligging in een industriegebied dan een coëfficiënt A van 1,3 oplevert is een raadsel. De minimale coëfficiënt volstaat. De rechtbank treedt de verantwoording van de keuze van de coëfficiënt B in het schattingsverslag van de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR van 24 februari 2010 daarentegen wel bij.

Op grond van deze gegevens bepaalt de rechtbank de meerwaarde op heden bijgevolg op $97.496,60 \times 1,1 \times 1,3 = 97.496,60$ of 41.923,53 euro. Daarop is verwijlrent verschuldigd tegen de wettelijke intrestvoet op datum van dit vonnis.

3.3. Gerechtskosten

3.3.1. is in het ongelijk gesteld en moet dan ook de gerechtskosten dragen.

3.3.2. De gerechtskosten in deze zaak omvatten de kosten van dagvaarding en rolstelling, evenals een rechtsplegingsvergoeding voor de in het gelijk gestelde partij, wanneer die is bijgestaan door een advocaat.

3.3.3. Bij gebrek aan omstandige opgave in de zin van art. 1021 Ger. W., kan de rechter de kosten evenwel niet vereffenen². De **STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** heeft de kosten van dagvaarding en rolstelling niet opgenomen in een omstandige opgave van kosten.

3.3.4. De **STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** heeft in laatste conclusie uitdrukkelijk afstand gedaan van elke vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding. De rechtbank neemt hiervan akte.

3.4. Uitvoerbaarheid bij voorraad

De eerste rechter dient een beslissing tot uitvoerbaarverklaring niet te motiveren, behoudens wanneer de opportuniteit van de gevraagde uitvoerbaarverklaring uitdrukkelijk betwist wordt, wat hier niet het geval is³. Bovendien is de uitvoerbaarheid bij voorraad van een vonnis in eerste aanleg een efficiënt middel om louter dilatoire hogere beroepen tegen te gaan⁴.

3.5. Uitsluiting van het recht op kantonnement

Het kantonnement is een absoluut en persoonlijk recht van de veroordeelde partij dat maar onder strikte voorwaarden door de bodemrechter kan uitgesloten worden. Het is hier evenwel niet aangewezen om het recht op kantonnement uit te sluiten. De **STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** toont immers niet aan dat de vertraging in de regeling hem aan een ernstig nadeel zou blootstellen⁵.

4. Uitspraak

De rechtbank :

- beslist op tegenspraak en in eerste aanleg
- verklaart de vordering van de **STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** ontvankelijk en gegrond in de mate, zoals hierna bepaald
- veroordeelt de failliet verklaarde thans in vereffening na afsluiting van het faillissement en geldig vertegenwoordigd door haar vereffenaar , tot betaling van 41.923,53 euro, meer de moratoire intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf de datum van uitspraak van dit vonnis tot de dag van de effectieve betaling

² zie in dezelfde zin Cass. (1e k.) e.a., www.cass.be; Cass. (1e

15 juni 2007
5 januari 2007

³ zie in dezelfde zin Cass. (voltallige kamer) AR www.cass.be, concl.

1 juni 2006

Brussel, 10 maart 2000, *J.L.M.B.*, 2000, 1166; Antwerpen, 24 maart 1998, *Limb. Recitel.* 1998, 212, noot H. VAN GOMPEL

⁴ zie K. BROECKX, *Het recht op hoger beroep en het beginsel van de dubbele aanleg in het civiele geding*, Antwerpen, Maklu, 1995, 360, nr. 798

⁵ art. 1406 Ger. W.; zie voor toepassingen onder meer Brussel 25 mei 2000, *J.T.* 2001 (verkort), 68; Brussel 25 juni 1999, *J.T.* 2000 (verkort), 187; Brussel 8 juli 1998, *J.T.* 1998, 796; Brussel 25 april 1997, *P.&B.* 1997, 224

- zegt voor recht dat de failliet verklaarde , thans in vereffening na afsluiting van het faillissement en geldig vertegenwoordigd door haar vereffenaar , op grond van art. 6.1.41 §7, tweede lid VCRO het recht heeft om zich op een geldige wijze van de betaling van de meerwaarde te kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand door de verhardingen te verwijderen en door het strijdige gebruik te staken
- verwijst de failliet verklaarde , thans in vereffening na afsluiting van het faillissement en geldig vertegenwoordigd door haar vereffenaar , in de kosten van het geding, meer bepaald de kosten van dagvaarding en rolstelling, niet vereffend bij gebrek aan omstandige opgave
- neemt akte van de afstand door de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR van elke vordering tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding
- verklaart dit vonnis voorlopig uitvoerbaar
- wijst de STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR van het anders en meer gevorderde af.

Aldus gedaan en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de zesde kamer der rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Leuven op 7 juni 2012, waar zetelden:

- alleenzetelend rechter
- griffier