

Vrijgesteld van het griffierecht

Afschrift ter kennis gebracht
in uitvoering van art. 115
van het Ger.W.

08/11/2010



DE BURGERLIJKE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG, ZITTING
HOUDENDE TE HASSELT, VIJFDE KAMER, HEEFT HET VOLGENDE
VONNIS UITGESPROKEN:

Rep.: 8314

Gr. Nr.: 3153

IN ZAKE A.R. nr. 05/989/A

HD 03.10.2011

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,
bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met diensten
gevestigd te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan, 50/1;

eiser, hebbende als raadsman Mr. , advocaat te -

,

tegen:

1. , ondernemingsnummer ,
handelaar, geboren te op , wonende te -

;

2. , huisvrouw, geboren te op
, wonende te

verweerders, vertegenwoordigd door Mr. , advocaat te

en:

1. geboren te op
wonende te ;

2. geboren te op
wonende te ;

vrijwillig tussenkomende partijen, hebbende als raadsman Mr.
advocaat te

VOLGT HET VONNIS:

Gelet op:

- de tussenvonnissen van 30 januari 2006 en 19 april 2010;
- de conclusies en de stukken van partijen.

I. Voorgaanden en vorderingen:

1. Verweerders, en , werden ingevolge
akte verleden voor notaris te op de
eigenaars van de volgende onroerende goederen:

- onder ;

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen
, gekadastreerd
een oppervlakte van ;

- onder ;

Een perceel grond gelegen , gekadastreerd
met een oppervlakte van

Ingevolge het gewestplan , goedgekeurd bij K.B. van 3 april
1979, zijn deze eigendommen gelegen in natuurgebied.

Door de bestendige deputatie van de provincie werd op 18
december 1967 aan de rechtsvoorganger van verweerders een
bouwvergunning toegestaan voor de bouw van een woning, met een

oppervlakte van 14,56 m. x 8,66 m. en een kroonlijsthoogte van 2,75 m. Tevens werd een losstaande garage van 6 m. x 3 m. vergund.

2. Door de diensten van eiser werd op 28 maart 2002 een proces-verbaal opgesteld, waarbij de aanwezigheid van tal van constructies werd vastgesteld die werden opgetrokken zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. De vroeger vergunde woning werd in feite omgevormd naar een horecazaak.

Bij een plaatsbezoek op 16 oktober 2003 werd gesteld dat het vorderen van een meerwaarde als herstelmaatregel mogelijk was voor het behoud van:

- de bestaande woning + bijgebouwd gedeelte in L-vorm tegen de achtergevel van de oorspronkelijk vergunde woning;
- de garage tegen de linker zijgevel van de woning;
- het buitenterras dat aansluit tegen de achtergevel van de woning en de scheidingsmuur achteraan aansluitend met het terras.

Dit alles evenwel mits afbraak van de overige zonder vergunning opgetrokken constructies.

Bij schrijven van eiser van 1 juli 2004 werd aan de raadsman van verweerders meegedeeld:

"Door mijn diensten werd op 24 juni 2004 ter plaatse vastgesteld dat dit inderdaad het geval is m.u.v. een deel verharding en een klein afdakje (telefonisch werd met uw Cliënt afgesproken dat de afbraak voor einde 2004 zou gebeuren).

Bijgevolg zullen mijn diensten het nodige doen voor het opstellen en inleiden van een meerwaardevordering bij de burgerlijke rechtbank. Heden wordt aan de procureur des Konings gemeld dat wat ons betreft het dossier mag worden afgesloten en wordt zijn beslissing tot sepot gevraagd"

Op 21 januari 2005 nam eiser een vordering tot herstel op mits betaling van een meerwaarde van € 86.523,00.

Bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op 3 maart 2005 verkochten verweerders hun eigendom aan de vrijwillig tussenkomende partijen, _____ en _____. In deze akte werd opgenomen:

"De verkoper verklaart verder voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen. De koper verklaart op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige problemen met dit goed gebouwd in natuurgebied en neemt kennis van het proces-verbaal van vaststelling de dato achtentwintig maart tweeduizend en twee. ... de verkoper verklaart dat alle afbraak vereist door de administratie gebeurd is met uitzondering van de overdekking van de mazouttank. De koper zal voor deze laatste afbraak instaan en zal de overheid verwittigen wanneer alles zo voltooid is."

3. Bij exploit van 7 april 2005 liet eiser tot dagvaarding overgaan van verweerders in opvordering van het bedrag van € 86.523,00.

en die inmiddels eigenaars waren geworden van het betrokken onroerend goed, kwamen bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 22 november 2005 vrijwillig in het geding tussen.

Bij tussenvonnissen van 30 januari 2006 werd een heropening der debatten bevolen teneinde partijen toe te laten standpunt in de te nemen i.v.m. de mogelijke nietigheid van het inleidende exploit van dagvaarding.

Nadat partijen hierover standpunt innamen werd, bij tussenvonnissen van 19 april 2010, aan verweerders bevel gedaan om hun afschrift van het exploit van dagvaarding, zoals het aan hen werd betekend, bij te brengen.

Tevens werd geoordeeld dat met het "exploit van herdaging" dat eiser inmiddels op 18 september 2009 liet uitbrengen geen rekening kan gehouden worden en de kosten hiervan ten zijnen laste dienen te blijven.

Ter zitting van 7 juni 2010 legden verweerders het aan hen betekende afschrift van het exploit van dagvaarding neer.

4. Bij zijn laatste conclusie, zijnde zijn vervangende syntheseconclusie na tussenvonnissen neergelegd ter griffie op 29 april 2009, vordert eiser de veroordeling van verweerders tot het betalen van de som van € 86.523,00 als meerwaarde voor de bouwovertreding, zoals omschreven in de dagvaarding.

Tevens vordert eiser voorbehoud om het gevorderde bedrag aan te passen aan de evolutie van het indexcijfer van de gezondheidsindex volgens de formule zoals bepaald in art. 3,§2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en om het bedrag der vast te stellen meerwaarde te horen vermeerderen met de moratoire intresten vanaf één jaar na het tussen te komen vonnis.

II. Beoordeling:

a. Betreffende de inleidende dagvaarding:

Bij tussenvonnissen van 30 januari 2006 werd, aan de hand van het dagvaardingsexploit zoals het zich in het dossier van de rechtspleging bevond, vastgesteld dat er zich een probleem voordeed met de regelmatigheid van de ondertekening van de inleidende akte, hetgeen eventueel een absolute nietigheid zou uitmaken.

Bij tussenvonnissen van 19 april 2010 werd geoordeeld dat ingevolge art. 862,§2 Ger.W. toepassing dient gemaakt te worden van art. 867 Ger.W. en het erin verwoorde normdoel.

Nagegaan dient dan ook te worden of uit de gedingstukken niet blijkt dat een niet vermelde vorm werkelijk in acht werd genomen, waarbij de werkelijkheid kan blijken uit de akte zelf of uit andere proceshandelingen.

Wat betreft een exploit van betekening kan dit door het samenstel van de vermeldingen van het afschrift en van het origineel, reden waarom de neerlegging van het aan verweerders betekende afschrift van de dagvaarding werd bevolen.

Uit het aan verweerders betekende afschrift blijkt dat hierin een verwijzing werd gemaakt naar de vermelding dat de akte werd betekend door *plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder van* , *gerechtsdeurwaarder te* .

Aldus werd derhalve wel voldaan aan de voorschriften van art. 43 Ger.W. en kregen verweerders kennis van de identiteit van de ondertekenaar van de akte.

Er is derhalve geen reden om tot de nietigheid van het inleidend exploit te besluiten.

b. Betreffende de ontvankelijkheid:

1. Verweerders concluderen tot de onontvankelijkheid van de vordering van eiser in zoverre tegen hen gericht. Zij houden voor dat zij ingevolge de verkoop van hun eigendom bij akte van 3 maart 2005 geen enkel belang of hoedanigheid meer hebben en eiser zijn vordering diende te richten tegen de huidige eigenaars, de vrijwillig tussenkomende partijen.

Een procespartij die beweert houder te zijn van een subjectief recht heeft evenwel hoedanigheid en belang om hieromtrent een vordering in te stellen. In hoeverre dit subjectief recht bestaat of welk de draagwijdte ervan is, betreft niet de ontvankelijkheid, doch wel de gegrondheid van de vordering (Cass., 26 februari 2004, R.W., 2006-2007, 133; Cass., 2 april 2004, A.R. C.02.0609.W)

In casu houdt eiser in zijn inleidend exploit voor, op grond van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het recht te hebben een meerwaardevordering opzichtens verweerders in te stellen.

De beoordeling in hoeverre dit recht inderdaad bestaat betreft de grond van de zaak. Er zijn derhalve geen redenen om de vordering van eiser om deze reden onontvankelijk te verklaren.

2. De huidige eigenaars van de betrokken eigendom, en , kwamen vrijwillig in het geding tussen. Zij stellen zelf geen vordering in. Evenmin hebben eiser of verweerders lastens hen een tussenvordering ingesteld.

Het betreft derhalve een louter bewarende tussenkomst, waarbij de vrijwillig tussenkomende partijen het opnemen voor verweerders om hierdoor hun eigen belangen te beschermen wanneer deze partij in het ongelijk zou worden gesteld.

Het eigen belang dat de vrijwillig tussenkomende partijen inroepen om op ontvankelijke wijze hun tussenkomst te verantwoorden, betreft het gegeven dat zij met verweerders een regeling zouden getroffen m.b.t. de mogelijke herstelmaatregelen. Zij zouden er zich toe verbonden hebben de meerwaarde ten laste te nemen die gebeurlijk zou opgelegd worden voor die constructies die in maart 2005 nog aanwezig waren.

Alhoewel geen uitdrukkelijk bewijs van het bestaan van dergelijke regeling wordt bijgebracht, wordt dit gegeven door eiser niet betwist en dient de vrijwillige tussenkomst ontvankelijk verklaard te worden.

c. Betreffende de verjaring:

1. Verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen beroepen zich op verjaring.

Vermits het verweermiddel van de verjaring geen processuele exceptie is, 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^e kamer, 18 april 2002, R.W., 2004-2005, 432), dient dit middel eerst onderzocht te worden.

2. Verweerders en de vrijwillige tussenkomende partijen betwisten niet dat de werken waarvoor eiser thans een meerwaardevordering instelt, met name een achterbouw in L-vorm met een grondoppervlakte van 121m², een garage tegen de linker zijgevel van de woning en het buitenterras van de woning, door verweerders werden in stand gehouden tot bij de verkoop van hun eigendom.

3. Het instandhouden van een wederrechtelijke constructie vormde sedert de wet van 29 maart 1962 een voortdurend misdrijf.

Het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 4 juni 2003, bracht hierin geen wijziging. Ingevolge art. 146, derde lid, bleef de strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken van toepassing in ruimtelijk kwetsbare gebieden behouden.

Volgens het gewestplan is het betrokken goed gelegen in natuurgebied, zodat de instandhouding van zonder vergunning uitgevoerde werken strafbaar bleef.

De inbreuken die eiser aan verweerders verwijt waren derhalve nog steeds het voorwerp van een strafbare instandhouding in hoofde van verweerders

op het ogenblik van het inleiden van huidige vordering, bij exploit van 7 april 2005.

Vermits, ingevolge art. 7.1.1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening, deze codex onmiddellijk van toepassing is op de handhavingsprocedures in de stand waarin ze zich bevinden, dient nagegaan te worden of er ingevolge toepassing van de Vlaamse codex sprake zou kunnen zijn van verjaring.

Ook bij toepassing van art. 6.1.2 van de Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening is de instandhouding in casu nog steeds strafbaar. Ingevolge art. 1.1.2.10° van de codex vormt een gebied, op het plan van aanleg aangeduid als natuurgebied immers ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er is derhalve geen reden om toepassing te maken van het bepaalde in het laatste lid van art. 6.1.2.

De vordering van elser is dan ook niet verjaard.

d. Ten gronde:

1. Verweerders argumenteren ten onrechte dat zij ingevolge de verkoop van hun eigendom, bij akte van 3 maart 2005, niet meer aangesproken kunnen worden in het betalen van enige meerwaardevergoeding.

De meerwaarde dient betaald te worden door diegene die zich daadwerkelijk heeft verrijkt door de bouwinbreuk, zodat dient nagegaan te worden of zulks in hoofde van verweerders het geval is.

De herstelmaatregel, bestaande in het betalen van een meerwaarde, kan immers enkel opgelegd worden aan diegene die zich daadwerkelijk heeft verrijkt door de bouwinbreuk. Het betreft immers een maatregel om een verrijking zonder oorzaak ongedaan te maken (G. Debersaques, De herstellvordering in de ruimtelijke ordening, verslagboek XXIXe postuniversitaire cyclus Willy Delva, Goed procederen – Goed procesrecht, p. 228, nr. 40).

2.1. Volgens het proces-verbaal van vaststelling van eiser van 28 maart 2002 werden de gebouwen zonder vergunning opgericht als volgt:

- een bijkomende garage in 1975;
- vergroting van de bestaande constructie in 1994;
- omvorming van de woning naar horeca in 1997.

De omvorming van de woning naar horeca werd inmiddels terug ongedaan gemaakt.

Eiser vordert thans van verweerders nog een meerwaardevordering voor een achterbouw in L-vorm met een grondoppervlakte van 121m² (*volgens eiser opgetrokken in 1994*), voor een garage tegen de linker zijgevel van de

woning (*volgens eiser opgetrokken in 1975*) alsmede voor het buitenterras van de woning (*volgens eiser ook in 1994 aangebracht?*)

Verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen stellen dat eiser ten onrechte voorhoudt dat L-vormige uitbreiding plaatsvond in 1994 en trachten voor te houden dat deze constructies bestaande waren voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn en dat zij bestonden vooraleer verweerders eigenaars werden van het betrokken goed.

2.2. Vermits wat betreft het handhavingsbeleid de bepalingen van de Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening onmiddellijk van toepassing zijn op de hangende handhavingsprocedures, dient desbetreffend toepassing gemaakt te worden van art. 4.2.14,§2 van de codex, dat bepaalt :

"Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie."

2.3. Voormelde bepaling heeft tot gevolg dat verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen niet kunnen volstaan met alleen te beweren dat de uitbreiding van het gebouw in L-vorm gebeurde voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Zij dienen zulks aan te tonen met enig rechtens toegelaten bewijsmiddel, waarna eiser eventueel het tegenbewijs mag leveren met een van de in art. 4.2.14,§2 van de Vlaamse codex aangehaalde middelen.

Anderzijds betwist eiser niet dat de bijgebouwde garage werd opgericht in 1975, terwijl het gewestplan werd goedgekeurd bij K.B. van 3 april 1979. Deze garage wordt derhalve bij toepassing van voormeld artikel geacht vergund te zijn.

Eiser dient derhalve enig door het betrokken artikel toegelaten bewijsmiddel aan te tonen dat zulks niet het geval was.

Een nieuwe heropening der debatten dient derhalve bevolen te worden teneinde partijen toe te laten over het voorgaande verder standpunt in te nemen en gebeurlijk hun bewijsbundel te vervolledigen.

De voorschriften van de artikelen 2-30 tot 37 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 ontvankelijk.

Beveelt, vooraleer verder ten gronde uitspraak te doen, een heropening de debatten en stelt de termijnen voor partijen om bijkomend conclusies te nemen vast volgt:

- voor eiser: ten laatste op 31 december 2010;
- voor verweerders: ten laatste op 15 februari 2011;
- voor de vrijwillig tussenkomende partij: ten laatste op 31 maart 2011;
- voor eiser: ten laatste op 29 april 2011;
- voor verweerders: ten laatste op 31 mei 2011;
- voor de vrijwillig tussenkomende partij: ten laatste op 30 juni 2011.

Stelt de zaak voor verdere behandeling en pleidooien op de zitting van de vijfde kamer van 3 oktober 2011 om 9 uur (zaal B – Lombaardstraat).

Houdt de uitspraak over de kosten aan.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op 8 november 2010, alwaar zetelden:

De Heer _____, rechter, enige rechter,
De Heer _____, griffier.

gt

gt