

09/01/2012



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

Rep.: 280

Gr. Nr.:

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

aanstelling desk.

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,
bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met diensten
gevestigd te ;

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. loco 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, 19 april 2010 en 8 november 2010;
- de conclusies en de stukken van partijen.

I. Voorgaanden en vorderingen:

1. Bij tussenvonnissen van 8 november 2010 werd reeds geoordeeld dat:

- er geen redenen zijn om tot de nietigheid van het inleidend exploit van dagvaarding van 7 april 2005 te besluiten;
- de vordering van eiser, de stedenbouwkundige inspecteur, gericht tegen de oorspronkelijke verweerders, en , ontvankelijk is;
- de vrijwillige tussenkomst van de huidige eigenaars van het betrokken onroerend, en , eveneens ontvankelijk is;
- de vordering van eiser niet verjaard is;
- de bepalingen van de huidige Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening onmiddellijk van toepassing zijn op de hangende handhavingprocedure.

Omwille van deze laatste vaststelling diende een heropening der debatten bevolen te worden teneinde:

- verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen toe te laten om met enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aan te tonen dat de uitbreiding van het gebouw in L-vorm aan de betrokken eigendom gebeurde voor de inwerkingtreding van het gewestplan , goedgekeurd bij K.B.

van 3 april 1979, alsmede om eiser gebeurlijk toe te laten het tegenbewijs te leveren overeenkomstig art. 4.2.14,§2 van de Vlaamse codex;

- eiser toe te laten door enig door art. 4.2.14,§2 toegelaten middel aan te tonen dat de garage, opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan, niet als geacht vergund te zijn mag beschouwd worden.

2.1. Bij zijn laatste conclusies, neergelegd ter griffie op 15 juli 2011, blijft eiser de veroordeling van verweerders vorderen tot het betalen van de som van € 86.523,00 als meerwaarde voor de bouwovertredingen, zoals omschreven in de dagvaarding.

2.2. Bij hun laatste conclusies, neergelegd ter griffie op 31 mei 2011, blijven verweerders vragen om de vordering van eiser nietig, onontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren.

Tevens stellen verweerders bij deze conclusies een vordering in vrijwaring in lastens de vrijwillig tussenkomende partijen en dit in ondergeschikte orde.

2.3. Bij hun laatste conclusies, neergelegd ter griffie op 28 maart 2011, blijven de vrijwillig tussenkomende partijen vragen om de vordering van eiser nietig, onontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren.

II. Beoordeling:

1. Inzoverre verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen blijven vragen om de vordering van eiser nietig, dan wel onontvankelijk te verklaren, miskennen zij het gezag van gewijsde van het tussenvonnis 8 november 2010.

Bij voormeld vonnis, waarvan verweerders noch de vrijwillig tussenkomende partijen stellen dat er beroep tegen aangetekend is, werd reeds geoordeeld dat er geen redenen zijn om tot de nietigheid van het inleidend exploit van dagvaarding van 7 april 2005 te besluiten. Tevens werd de vordering van eiser ontvankelijk verklaard en niet verjaard.

2.1. Na een heropening der debatten, kan het debat enkel nog gaan over het door de rechter aangewezen onderwerp. Er kunnen geen nieuwe vorderingen worden gesteld en bestaande vorderingen die buiten het aangewezen onderwerp vallen, kunnen niet worden uitgebreid of gewijzigd. Dergelijke nieuwe of gewijzigde vorderingen zijn ontvankelijk (Cass., 23 december 1976, Arr. Cass., Cass. 29 juni 1995, J.L.M.B. 1995, 1520. Pas. 1995, I, 713; P&B 1996, 147Cass. 28 oktober 2003, Arr. Cass., www.cass.be).

De door verweerders pas na de heropening der debatten, bevolen bij tussenvonnis van 8 november 2010, ingestelde vordering in vrijwaring lastens de vrijwillig tussenkomende partijen is derhalve onontvankelijk.

2.2. Zoals aangehaald werd de heropening der debatten bevolen om:

- verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen toe te laten om met enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aan te tonen dat de uitbreiding van het gebouw in L-vorm gebeurde voor de inwerkingtreding van het gewestplan goedgekeurd bij K.B. van 3 april 1979, alsmede om eiser gebeurlijk toe te laten het tegenbewijs te leveren overeenkomstig art. 4.2.14,§2 van de Vlaamse Codex;

- eiser toe te laten door enig door art. 4.2.14,§2 toegelaten middel aan te tonen dat de garage, opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan, niet als geacht vergund te zijn mag beschouwd worden.

Alle argumentatie die partijen in hun uitgebreide conclusies na heropening der debatten menen te moeten aanhalen, en die grotendeels niet de beide voormelde punten betreft, is derhalve niet terzake dienend en moet niet verder onderzocht worden.

3. Wat betreft de uitbreiding van het gebouw in L-vorm berust de bewijslast dat het hier gaat om uitbreidingswerken uitgevoerd voor de inwerkingtreding van het gewestplan bij verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen. 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 aangehaald middel.

Als bewijs verwijzen verweerders enkel naar een schriftelijke verklaring van 16 mei 2011 – pas opgesteld na het tussenvonnis van 8 november 2010 – van

Uit de verklaring van deze persoon zou moeten blijken dat de kwestieuze uitbreidingswerken in 1977 en 1978 uitgevoerd werden door een zekere die de rechtsvoorganger van verweerders was.

Getuige stelt zelf goed bevriend geweest te zijn met deze Tevens mocht hij, volgens zijn eigen verklaring, van verweerders gedurende een paar jaar gratis in het betrokken goed wonen.

Gelet op het voorgaande kan getwijfeld worden aan de nodige onafhankelijkheid en objectiviteit van voormelde getuige. Temeer daar hij voorhoudt dat verweerders niets aan het goed veranderden, terwijl het niet betwist wordt dat het omgevormd werd naar een horecazaak.

Verweerders leggen geen enkel plan, geen enkele factuur, rekening of stuk over waaruit zou moeten blijken dat de toch ingrijpende verbouwingen werkelijk uitgevoerd werden in 1977 en 1978, of dat er alsdan materialen voor aangekocht werden.

Er is dan ook geen reden om in te gaan op het door verweerders gedane getuigenaanbod, nu aan de geloofwaardigheid van de enige getuige die zij

bijbrengen ten zeerste kan getwijfeld worden en zij hun stelling door geen enkel ander objectief gegeven aannemelijk maken.

Vermits de vrijwillig tussenkomende partijen evenmin enig bewijs bijbrengen van de oprichting van de kwestieuze uitbreiding voor de inwerkingtreding van het gewestplan, kunnen zij, noch verweerders, zich op een vermoeden van vergunning beroepen.

De meerwaardevordering betreffende de uitbreiding van het gebouw in L-vorm, kan derhalve gegrond verklaard worden.

4. Wat betreft de bijkomende garage kan eiser niet, bij toepassing van art. 4.2.14,§2 van de Vlaamse wooncode, aantonen dat deze niet als geacht vergund mag beschouwd worden.

De meerwaardevordering dient derhalve, voor wat betreft deze garage, als ongegrond te worden afgewezen.

5. Uit de door eiser bijgebrachte stukken en uit de voorgaanden, zoals reeds aangehaald in het tussenvonniss van 8 november 2010, blijkt dat er geenszins sprake is van een schending van de redelijke termijn bij de behandeling van de vordering van eiser.

Nadat de diverse bouwovertredingen werden vastgesteld, werd door eiser eerst aan verweerders de mogelijkheid geboden om een groot deel van de niet-vergunde constructies vrijwillig te verwijderen en de illegale bestemming van horeca terug om te vormen naar een bestemming wonen.

Nadat verweerders hiertoe de nodige werken uitvoerden werd hen de mogelijkheid verleend voor de resterende niet-vergunde constructies een meerwaardevergoeding te betalen. Eiser nam hiertoe een herstellvordering op 21 januari 2005, waarvoor reeds bij exploit van 7 april 2005 tot dagvaarding werd overgegaan.

De aanhangig gemaakte procedure kende, rekening houdend met de ingeroepen middelen, de genomen tussenvonnissen en de inmiddels doorgevoerde wetwijzigingen, verder een normaal verloop.

6. Uit het door eiser bijgebrachte schattingsverslag blijkt dat het door hem gevorderde bedrag van € 86.523,00 als meerwaardevergoeding een globale raming betrof voor: *"De illegaal bijgebouwde constructies betreffen ten eerste een garage (ongeveer 4 op 7m) links van de hoofdbouw en ten tweede een achterbouw in L-vorm met een grondoppervlakte van 110m². Deze achterbouw is gedeeltelijk in gebruik als uitbreiding van de woning en deels als berging. Het gedeelte woning heeft een lage verdieping die ongeveer 1/3 bewoonbaar is."*

Enerzijds wordt voormelde garage geacht vergund te zijn, zodat hiervoor geen meerwaarde kan gevorderd worden. Anderzijds werd de meerwaarde

van € 86.523,00 berekend op basis van een aantal theoretische parameters, zoals opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000.

Zoals reeds geoordeeld betreft de herstelmaatregel, bestaande in het betalen van een meerwaarde, een maatregel om een verrijking zonder oorzaak ongedaan te maken. Er dient derhalve nagegaan te worden in hoeverre er werkelijk sprake is van dergelijke verrijking of meerwaarde.

Er dient dan ook, vooraleer verder ten gronde te oordelen, een deskundig onderzoek bevolen te worden, zoals hierna zal worden bepaald Dit teneinde de werkelijk meerwaarde te ramen die de achterbouw in L-vorm met een grondoppervlakte van 110 m² met zich meebracht voor het onroerend goed gelegen te ziende een woonhuis met aanhorigheden, gelegen gekadastreerd met een oppervlakte van 42a 38ca. Zulks op het ogenblik van het instellen van de vordering bij exploit van 7 april 2005.

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

OM DEZE REDENEN:

De rechtbank, rechtdoende op tegenspraak, de tussenvonnissen van 30 januari 2006, 19 april 2010 en 8 november 2010 verder uitwerkend:

Verklaart de bij conclusies van verweerders, neergelegd ter griffie op 31 mei 2011, ingestelde tussenvordering in vrijwaring lastens de vrijwillig tussenkomende partijen, onontvankelijk.

Beveelt, vooraleer verder ten gronde uitspraak te doen, een deskundig onderzoek en stelt aan als deskundige landmeter, die gehouden is zijn opdracht uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen van de artikelen 962 e.v. van het gerechtelijk wetboek en onder de volgende modaliteiten:

1. Opdracht:

Kennis te nemen van de stukken die partijen hun zullen ter hand stellen en van al hun dienstige vorderingen en van alle andere inlichtingen die ze hun zullen verstrekken of welke de deskundige nuttig zal achten ambtshalve in te winnen.

Zijn advies te geven over het bedrag van de meerwaarde die het onroerend goed gelegen te zijnde een woonhuis met aanhorigheden, gelegen gekadastraerd met een oppervlakte van 42a 38ca, heeft bekomen ingevolge de aangebrachte achterbouw in L-vorm met een grondoppervlakte van 110 m². Dit op datum van 7 april 2005 en rekening houdend met de gebruikte materialen en de graad van afwerking.

De rechtbank alle nuttige inlichtingen te verschaffen die kunnen bijdragen tot de beslechting van het geschil.

Aan partijen kennis te geven van zijn bevindingen en hun verzoening te bevorderen. Zo niet, kennis te nemen van hun opmerkingen of nota's en deze te beantwoorden.

2. Aanvang der werkzaamheden:

Zegt dat de deskundige zijn werkzaamheden zal aanvatten op een door hen te bepalen plaats, datum en uur, doch binnen de twee maanden vanaf heden.

3. Raming algemene kostprijs van het deskundig onderzoek en berekeningswijze:

Zegt dat de deskundige ertoe gehouden is zijn ereloonprestaties en de kosten gedateerd, gedetailleerd, per eenheid en aantal controleerbaar bij te houden en partijen op geregelde tijdstippen, minsten om de vier maanden, een overzicht van de ereloonprestaties en kosten te bezorgen.

Raamt de algemene kostprijs voorlopig op € 1.500,00, voorschot dat door eiser zal dienen betaald te worden voor 15 februari 2012 op rekeningnummer van de griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Hasselt met vermelding "AR 05.989.A", en waarvan het redelijk deel van het voorschot dat kan vrijgegeven worden aan de deskundigen bepaald wordt op € 750,00.

4. Termijn opmerkingen op voorlopig advies:

Zegt dat deze termijn door de deskundige zal worden bepaald zoals voorzien in art. 976 Ger.W., met dien verstande dat een bijkomende, doch kortere termijn, kan worden bepaald waarbinnen partijen repliek kunnen geven op de door de andere partij gemaakte opmerkingen.

5. Termijn voor neerlegging van het eindverslag:

Zegt dat het eindverslag dient te worden neergelegd binnen twee maanden na het verstrijken van de laatste termijn om opmerkingen op het (laatste) voorlopig verslag te formuleren, doch uiterlijk binnen de acht maanden na datum van huidig vonnis.

Wijst de deskundige op art. 509quater S.W. dat luidt:

"Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van tweehonderd euro tot vijftienhonderd euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft de deskundige die, wetende dat een rechtstreekse betaling niet toegelaten is, deze toch aanvaardt van een partij in het geding".

Stelt de zaak, in toepassing van art. 973 Ger.W., voor evaluatie van het verloop van het deskundigenonderzoek op de zitting van 8 oktober 2012 om 10.30 uur (zaal B – Lombaardstraat), waarop de deskundige niet gehouden is persoonlijk te verschijnen, behoudens tijdig verzoek van één der partijen hiertoe of indien hij zulks zelf wenst.

Houdt de uitspraak over de kosten aan.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de vijfde kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op 9 januari 2012, alwaar zetelden:

rechter, enige rechter,
griffier.