

De Rechtbank van eerste aanleg te Brugge, **EERSTE KAMER**, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak: A.R. nr. 05/179/A.

**De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUN-
DIGE INSPECTEUR**

bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van de afdeling Ruimtelijke Ordening voor de

kiezend op het kantoor van haar raadsman woonstver-
, advocaat te
hiernagenoemd;

- eiser:

- hebbende als raadsman Meester , advocaat
te voornoemd;

tegen:

zonder gekend beroep, wonende te

- verweester:

- hebbende als raadsman Meester , advocaat bij
de , met kantoor
te ;

-oOo-

1. RECHTSPLEGING.

Gelet op de inleidende dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan verweerster op 10 januari 2005.

De vordering werd regelmatig overgeschreven te kantoor
der Hypotheken, op 12 januari 2005, onder nr.

De rechtbank nam kennis van het dossier van de rechtspleging en van de door partijen overgelegde bundels.

Partijen werden gehoord in hun middelen bij monde van hun raadsman in de openbare terechtzitting van 13 december 2005.

Artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

2. BIJZONDERSTE GEGEVENS VAN DE ZAAK.

Verweerster is eigenaar van een onroerend goed gelegen aan de

Een deel van het onroerend goed, en meer bepaald het deel waarop het bouwbedrijf slaat, is gelegen in parkgebied.

Op 17.09.1998 werd bij proces-verbaal vastgesteld dat een aldaar bestaand gebouwencomplex werd uitgebreid zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Op 08.05.2003 werd door het College van Burgemeester en Schepenen hiervoor een regularisatievergunning verleend.

De berging, die ook deel uitmaakt van het gebouw, wordt expliciet uitgesloten uit de regularisatievergunning.

Er moet aldus worden vastgesteld dat voor de betreffende berging verweerster niet over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning beschikt.

De bouwovertreiding bestaat er uit dat een bestaande gang van ca. 1,7 meter breedte tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de tuinmuur, met een doorzichtige kunststofplaat werd afgewerkt.

Conform art. 146 en 149 DORO dienen dergelijke inbreuken te worden beteugeld.

De toestand kan evenwel stedenbouwkundig worden gedogen en gezien er een geringe impact is, is het aangewezen een meerwaardesom op te leggen. De ruimte is ingericht als bijkeuken.

Aan verweerster dient dan ook een meerwaardesom van 1.747,98 euro te worden opgelegd, som overeenkomstig de berekeningsnota opgemaakt volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 05.05.2000 in uitvoering van art. 149 § 5 DORO.

Art. 149 § 5 DORO bepaalt hierbij dat de rechtbank het bedrag van de meerwaarde bepaalt.

De vordering van eiser strekt ertoe de meerwaarde op 1.747,98 euro te bepalen en verweerster te veroordelen tot betaling van deze meerwaardesom, meer de gerechtelijke intresten en de gedingskosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding.

Standpunt verweerster.

Zij is slechts eigenares geworden in 1992 en de misdrijven werden lang voordien begaan, wellicht dertig jaar geleden. Verweerster schetst de historiek van het gebouw en de er aan klevende bouwmisdrijven. Zij en haar echtgenoot kochten het gebouw te goeder trouw en het is pas naar aanleiding van het indienen van een bouwdoossier om een garage te mogen bijbouwen, dat het bouwmisdrijf aan het licht is gekomen.

Ingevolge echtscheiding is het pand exclusieve eigendom van verweerster geworden.

Naar aanleiding van aanhoudende discussies met de buur in verband met een muurovername, werd op 21.01.1997 een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt voor het *"bewonen van een niet vergund gebouw palend aan de woning van de gebuur de heer..."*

Volgens schrijven dd. 12.02.1997 werd als herstelmaatregel een meerwaarderegeling voorgesteld.

Op 17.09.1998 werd andermaal een PV van vaststelling opgesteld voor "uitbreiden van een bestaand gebouwencomplex – zie gearceerde aanduiding op plan (bijlage)."

Uiteindelijk heeft verweerster een regularisatiedossier ingediend.

De regularisatievergunning werd verleend op 08.05.2003. Enkel de ruimte tussen de buiten- en binnenmuur, overkoepeld met een lichtdoorlatende plaat als dak, is onvergund gebleven. Daarvoor wordt thans een meerwaardevordering ingesteld.

Volgens verweerster is de dagvaarding nietig wegens miskenning van art. 43.2 en 702.2° Ger.W.

Eiser dient zijn identiteit te vermelden en mede te delen in welke hoedanigheid hij optreedt.

Verweerster heeft er belang bij te weten door wie zij in rechte wordt aangesproken.

De dagvaarding vermeldt enkel dat hij uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur van de afdeling ROHM Een ambt op zich is niet handelingsbekwaam en kan niet in rechte treden.

In subsidiaire orde meent verweerster dat er geen misdrijf in haar hoofde is.

Verweerster verwijst naar het decreet van 4 juni 2003 in verband met de instandhouding van onvergund uitgevoerde werken en naar het arrest van het Arbitragehof dd. 19.01.2005, waardoor enkel nog de werken uitgevoerd in kwetsbaar gebied strafbaar is.

De eigendom van verweerster is in parkgebied, dus in kwetsbaar gebied gelegen.

Het aflopend misdrijf gebeurde voor 1977 en was reeds lang verjaard wanneer het P.V. werd opgemaakt.

De instandhouding is aangevangen voor het Gewestplan dd. 07.04.01977 tot stand kwam, zodat het decreet van 4 juni 2003 dit feit niet als een misdrijf heeft kunnen erkennen en dit ook niet gedaan heeft. Art 146, derde en vierde lid, moet aldus begrepen worden dat strafbare instandhouding veronderstelt dat deze een aanvang heeft genomen toen het gebied reeds de bestemming parkgebied had gekregen.

Ondergeschikt stelt verweerster dat de meerwaarde van een niet vergund gebouw of onderdeel ervan wordt gerealiseerd op het ogenblik dat het misdrijf voltrokken wordt. Verweerster heeft nooit op illegale wijze een verrijking gerealiseerd. Zij heeft in tegendeel de meerwaarde betaald toen ze in 1992 het onroerend goed aankocht.

Verweerster betwist de omvang van de gevorderde meerwaarde. Volgens haar is er geen enkele meerwaarde te weerhouden in verband met het litigieus schamel aanhangsel.

In uiterst subsidiaire orde vordert verweerster de rechtbank de meerwaarde ex aequo et bono te begroten en te zeggen voor recht dat aan het pand alsnog instandhoudings- en onderhoudswerken, die betrekking hebben op de stabiliteit mogen worden uitgevoerd.

Voor het overige betwist verweerster de door eiser ingenomen standpunten en volhardt zij in haar verweer.

Standpunt eiser.

Volgens eiser is de vordering wel ontvankelijk en is zijn dagvaarding niet nietig.

Verweerster dient het bewijs te leveren van haar bewering dat de berging in kwestie zou gebouwd zijn voor 07.04.1977, datum van het gewestplan.

Van enige herleiding van de meerwaardesom kan geen sprake zijn.

Eiser volhardt in zijn vordering.

3. BEOORDELING.

A. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING VAN EISER.

Verweerster stelt dat de dagvaarding nietig is wegens miskenning van art. 43.2 en 702,1° Ger.W. waardoor haar rechten zou worden beknot en miskend aangezien zij er alle belang bij heeft te weten wie de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur is.

Eiser kan in rechte treden, hetgeen voortvloeit uit art. 151 DORO, doch dit houdt niet in dat hij niet afdoende zou moeten kunnen geïdentificeerd wor-

den en dat de voorschriften van art. 700 e.v. Ger.W. en meer bepaald art. 702,1° Ger.W., alsook die van art. 43,2° Ger.W. niet zouden moeten nageleefd worden.

Naam, voornaam en de woonplaats van de eisende partij, alsook zijn hoedanigheid, dienen in het dagvaardingsexploot vermeld te zijn.

Die voorschriften zijn op straffe van nietigheid voorgeschreven.

Verweerster moet met zekerheid kunnen nagaan of zij in rechte kan worden aangesproken die daartoe door de wet bepaalde bevoegdheden bezit.

Uit het voorgaande blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur over de nodige bevoegdheid en belang beschikt (cfr. arrest nr. van 26 november 2003 van het Arbitragehof door eiser geciteerd).

De dagvaarding laat geen twijfel toe over de eisende overheid, gekend naar naam en adres.

Bovendien blijkt uit art. 3 laatste lid M.B. van 18.07.2000 dat in geval de voor het grondgebied van de provincie aangestelde stedenbouwkundige inspecteur afwezig of verhinderd is, hij vervangen wordt door de voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest aangestelde stedenbouwkundige inspecteur. Wanneer die laatste afwezig of verhinderd is wordt hij door de directeur-generaal van de Administratie ruimtelijke Ordening vervangen.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur is bijgevolg slechts bevoegd bij afwezigheid of verhindering van de plaatselijk bevoegde inspecteur.

In casu blijkt eiser te zijn opgetreden als "gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur" bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap van de afdeling Ruimtelijke Ordening voor de Provincie zodat omtrent de bevoegdheid van huidige eiser geen problemen kunnen rijzen en kunnen en er evenmin problemen rijzen gelet op de gemakkelijk te achterhalen identiteit over de persoon van de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur en gelet op het feit dat hij blijkbaar niet afwezig of verhinderd was.

Door het niet vermelden van de fysische persoon achter de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur wordt verweerster ook in geen enkel recht geschaad. De fysische persoon achter de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur is moeiteloos te achterhalen, voor wie dit wil.

De door verweerster ingeroepen exceptie is derhalve ongegrond.

De dagvaarding is niet nietig en de vordering van eiser is ontvankelijk.

B. TEN GRONDE.

Aangezien het onroerend goed en meer bepaald het beweerde bouw misdrijf zich bevindt in kwetsbaar gebied (parkgebied) zoals omschreven in art. 146 DORO, kan verweerster zich niet beroepen op de niet-strafbare instandhouding.

Terecht stelt verweerster dat de strafbare instandhouding veronderstelt dat deze een aanvang heeft genomen toen het gebied reeds de bestemming van parkgebied had.

Met andere woorden, indien de bouwvoertreding werd begaan vooraleer het onroerend goed zich in parkgebied bevond, is er geen sprake van een bouw misdrijf in hoofde van verweerster.

Het onroerend goed van verweerster kwam in parkgebied terecht ingevolge het gewestplan dd. 7 april 1977.

Indien het bouwsel dat de bouwvoertreding uitmaakt werd begaan voor de voornoemde datum van 7 april 1977, kan inderdaad aan verweerster geen bouw misdrijf verweten worden.

Volgens verweerster is de instandhouding aangevat voor die datum.

Eiser bewijst dat er een bouw misdrijf werd gepleegd door verweerster, verwijzende naar de processen-verbaal van 1997 en 1998, waaruit hij volkomen terecht concludeert dat er geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het gewraakte bouwsel. Die inbreuk dient dan ook beteugeld te worden.

Verweerster betwist die stedenbouwkundige inbreuk niet, doch werpt op dat die inbreuk reeds bestond van voor 7 april 1977. Wanneer verweerster dit beweert, dient zij dat overeenkomstig art. 870 Ger.W. te bewijzen.

De rechtbank moet evenwel vaststellen dat verweerster daarvan niet het afdoende bewijs levert.

De datum waarop de inbreuk werd gepleegd wordt door verweerster niet geleverd.

Dat er werken door de vroegere eigenaars werden uitgevoerd staat vast en blijkt uit de vergunning van 16.11.1974 en door een bevestiging van het

plaatselijk bestuur dd. 04.11.1998. Wanneer de overdekking tussen de twee muren is gebeurd kan daaruit evenwel niet worden afgeleid.

De bouwvergunning van 16.11.1974 betreft de uitbreiding van het woonhuis, dat daarbij ook de kwestieuze berging (voorwerp bouw misdrijf) betrokken was, wordt niet bewezen.

Er dient vastgesteld te worden dat verweerster faalt in haar bewijslast, zodat zij zich niet kan beroepen op de anterioriteit van de start van de instandhouding ten aanzien van het gewestplan dd. 04.04.1977

Derhalve dringt zich een beteugeling op, in casu een meerwaarde.

Overeenkomstig art. 149 §1 DORO kan de rechtbank de betaling van een geldsom bevelen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Het is de rechtbank die het bedrag van de meerwaarde bepaalt.

In casu vordert eiser een meerwaardesom van 1.747,98 euro conform de berekeningsnota opgemaakt volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 05.05.2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde in uitvoering van voornoemd art. 149 DORO.

Dat het gewraakte bouwsel niet door verweerster werd opgericht zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning staat vast, doch dit betekent niet dat zij de meerwaarde niet verschuldigd zou moeten zijn.

Eiser dient te bewijzen dat door het huidige en bewezen instandhoudingsmisdrijf door verweerster gepleegd, het onroerend goed een meerwaarde heeft gekregen.

De meerwaarde dient betaald te worden door degene die zich verrijkt heeft ingevolge de gepleegde bouwinbreuk.

Dit is in eerste instantie degene die het bouw misdrijf heeft gepleegd, degene die het gewraakte bouwsel heeft opgericht.

Dit is hier zeker niet verweerster geweest, maar de vorige eigenaar of zelfs de eigenaar daarvoor.

Verweerster heeft in 1992 het onroerend goed te goeder trouw gekocht toen er reeds een bouw misdrijf op rustte. Zij heeft voor het voorwerp van het bouw misdrijf (geringe uitbreiding), waardoor een grotere nuttige oppervlakte van het gelijkvloers verkregen werd en de woning werd uitgebreid met een bijkeuken, betaald aan de verkoper, zodat zij zich niet (onrechtma-

11

tig) heeft verrijkt ingevolge de bouwovertreiding. De te betalen geldsom dient gelijkgesteld te worden met het geheel of een deel van de verrijking ((Cass., 13 december 1977, A.C., Cass, 25 februari 1992, A.C., p. 604). Dit komt zelfs ook tot uiting in het door eiser ingeroepen vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk dd. 15.01.1991 (R.W., 1991-92, 155) waar wordt vermeld: "*Nu aan eerste verweerder geen meerwaarde ten goede is gekomen en hij zich dus niet heeft verrijkt ten gevolge van een eventueel door hem gepleegde bouwinkbreuk, is de vordering van eiseres als ongegrond af te wijzen ten aanzien van eerste verweerder.*" Het betrof een vordering op grond van art. 67 Oude Stedenbouwwet, ingeleid door de gemachtigde ambtenaar of het College van Burgemeester en Schepenen.

Nu wordt aangenomen dat verweester zich niet heeft verrijkt ingevolge de instandhouding van het bouwmisdrijf, dient de vordering van eiser tot het bekomen van een meerwaarde als ongegrond afgewezen te worden.

--oOo--

OM DEZE REDENEN:

De Rechtbank,

Wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak.

Alle strijdige en meeromvattende besluiten verwerpend als ongegrond, niet terzake dienend of overbodig.

Verklaart de vordering van **eiser** *ontvankelijk*, doch *wijst die af* als **ongegrond**.

Veroordeelt eiser tot het betalen van de gedingskosten die in zijn hoofde niet dienen begroot te worden vermits deze hem ten laste blijven en *begroot* deze kosten in hoofde van *verweerster* op 356,97 euro rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, spijs alle verhaal en zonder enige borgstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **tien januari tweeduizend en zes.**

Waar aanwezig waren:

Alleenrechtsprekend rechter;

griffier.