

11-05-2010

Hypotheekwet

Repertoriumnummer

Aangeboden te
Mechelen op

.....
Niet te registreren,
De e.a. inspecteur

Kennisgeving
art.
op
aan :

Uitgifte afgeleverd
aan:
.....
.....
op
C.D.nr

De rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, eerste kamer, rechtsprekend in burgerlijke zaken, wijst het volgende vonnis :

A.R. nr. 06/1552/A

INZAKE :

De handelend door haar college van
burgemeester en schepenen, met kantoren te
alsmede die als raadsman heeft Mr
advocaat te

TEGEN :

1. wonende te

2. wonende te

verweerders. die als raadsman hebben Mr. advocaat te

* * * * *

De rechtbank neemt in acht :

- de gedinginleidende dagvaarding bij exploit van 14.11.2006 van het ambt van gerechtsdeurwaarder te overgeschreven op het hypotheekkantoor te op 27.11.2006
- de beschikking van 24.11.2009 verleend overeenkomstig artikel 747 § 2 van het gerechtelijk wetboek de conclusiekalender tussen de partijen vaststelt

- de conclusies voor eisers, neergelegd ter griffie op 24.06.2009 en op 29.01.2010
- de conclusies voor verweerders, neergelegd ter griffie op 06.04.2007, op 31.12.2009 en op 26.02.2010
- de voor de partijen overgelegde stukken.

* * * * *

1. Procedure

1.1.

De betwistingen tussen de partijen hebben betrekking op het gebruik dat verweerders maken van een terrein te gekadastraerd onder aan verweerders toebehorend. en van een aangrenzend terrein te eigendom van de erven

1.2.

De vordering van eiseres strekt er volgens haar syntheseconclusie toe, bij een uitvoerbaar vonnis :

"De vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens verweerders solidair of in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, te horen veroordelen om binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de betekening van het te vullen vonnis, alle roerende voorwerpen, met inbegrip van deze die desgevallend als onroerend door bestemming zouden kunnen worden aanzien, en die opgeslagen liggen op het eigendom gestaan en gelegen te gekadastraerd

eigendom van eeddaanden. en tevens van het aangrenzende perceel, gekadastraerd eigendom van de erven van deze percelen te verwijderen, met inbegrip van de rudimentaire opslagplaatsen en "koterij" die er zonder vergunning werden op aangebracht, derwijze dat deze percelen, na ontruiming, volledig opnieuw zullen beantwoorden aan de stedenbouwkundige bestemming ervan, te weten deze van agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter, en deels woongebied, zodanig dat iedere vorm van opslag van goederen op dit perceel die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige bestemming en afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, verwijderd zal zijn, dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 250 Euro per dag vertraging, tot aan de volledige ontruiming/opruiming van het perceel derwijze dat het geheel aan de hoofdveroordeling zou voldoen.

Verweerders bovendien te horen zegen voor recht dat, voor het geval zij, ondanks de dwangsom, binnen het jaar na betekening van het te vellen vonnis niet of althans niet volledig aan deze veroordeling zouden hebben voldaan, eiseres gemachtigd wordt om de ontruiming/opruiming van het perceel zelf uit te voeren of te laten uitvoeren door de eerst aangezochte gerechtsdeurwaarder, die gerechtigd zal zijn daartoe iedere door hem geschikt geachte persoon of firma in te schakelen, en desnoods met behulp van de Openbare Macht, en te horen zeggen voor recht dat alle kosten van deze ontruiming lastens verweerders verhaalbaar zullen zijn op eenvoudige voorlegging van de facturen, dit alles zonder afbreuk te doen aan het verder doorlopen van de dwangsom tot aan de volledige ontruiming."

1.3.

Verweerders concluderen als volgt :

"De impliciete eis van eiseres m.b.t. de afbraak van het afdak, op het onroerend goed te gekadastraerd ontvankelijk, minstens ongegrond te horen verklaren.

De vordering van eiseres om conculant te veroordelen om binnen de 2 maanden na het tussen te komen vonnis alle merende voorwerpen te verwijderen van de percelen aan gekadastraerd onder verbeurte van een dwangsom ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Ondergeschied

Aan conculanten een termijn van 3 jaren toe te kennen binnen dewelke zij dienen over te gaan tot verwijdering van alle roerende voorwerpen van het bovenvermelde perceel gekadastraerd

2. Betreffende de ontvankelijkheid

2.1.

Verweerders stellen dat de vordering, in zoverre zij strekt tot het doen afbreken van een afdak, niet ontvankelijk is omdat in het besluit van de gemeenteraad van van 30.06.2004 daartoe geen machtiging werd verleend.

Dit besluit luidt als volgt :

"Met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1 - Machtigt het college van burgemeester en schepenen tot het instellen van een herstellvordering bij de rechtbank van Eerste aanleg te Mechelen inzake onrechtmatig opgeslagen voorwerpen op percelen gelegen

Artikel 2 - Een afschrift van dit besluit zal te gepasten tijde aan de bevoegde rechtbank worden voorgelegd."

2.2.

De machtiging van de gemeenteraad heeft dus slechts betrekking op een herstellvordering inzake onrechtmatig opgeslagen voorwerpen, en niet op de afbraak of verwijdering van enige constructie.

In de mate de vordering van eiseres strekt tot méér dan het verwijderen van onrechtmatig opgeslagen voorwerpen, is deze vordering niet ontvankelijk bij toepassing van de (huidige) artikelen 123 en 270 van de gemeentewet (vroegere artikelen 90 en 148) (o.a. Cass. 16.01.1956, Arr. Cass - Cass.27.05.1987, R.W. 1987-88, 501).

2.3.

Het overige van de vordering van eiseres is ontvankelijk, waarover geen betwisting bestaat.

3. Feitelijke gegevens

3.1.

Verweerders zijn eigenaars van de percelen ^{na}
gekadastréerd onder

Verweerders betwisten niet dat het perceel ^{deels} in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, en dat het perceel ⁱⁿ landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt.

3.2.

Verweerders stellen in conclusie dat het perceel ^{elgendom} van de consorten ^{steeds door dezen is gebruikt.}

3.3.

In een proces-verbaal van vaststelling van 03.02.2005 van het ambt van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder ^{loco} gerechtsdeurwaarder ^{te} staat te lezen :

"Zo heb ik ondergetekende,
 gerechtsdeurwaarder, in vervanging van
 te _____ er kantoorhoudende

plaatsvervangend
 gerechtsdeurwaarder

Mij heden begeben naar de
 met mevrouw
 ambtenaar van

en dit samen
 in naar functie van stedenbouwkundig

Ik begeef mij vooreerst naar de overkant van de straat om het volledige perceel te
 aanschouwen. Dit kan als volgt worden omschreven. Aan de rechterzijde betreft
 het gebouw van het voormalige _____ ik stel vast dat de
 ruimte rond het gebouw, wat voorheen als parking fungeerde nu volg ligt met
 bouwmaterialen, zoals betonnen blokken, tegels, pilaren, trappen, stenen, beelden,
 ... _____ verklaart dat het hier woongebied betreft.

Aan de linkerzijde van het gebouw kan je via het verharde gedeelte doorgaan tot
 op het gedeelte aan de linkerzijde van het perceel.
 Het voorste stuk hiervan is min of meer bedekt met kiezel en wordt door de klanten
 gebruikt als parking, op huidig moment staan er wagens geparkeerd.

Er is dan als het ware een soort inkom, langs uitgestalde poorten en deuren,
 waardoor men terechtkomt op het min of meer afgeschermd gedeelte alwaar
 bouwmaterialen in de grote zin van het woord zijn uitgestald.
 _____ verklaart dat het hier landschappelijk waardevol agrarisch
 gebied betreft.

Op dit "terrein" staat een magazijn waarin de "meubelen" zijn samengebracht. Er
 staan hier voornamelijk kasten, bedden, tafels, stoelen en luchters.

Achteraan op het "terrein" staat een overdekte ruimte met ook voornamelijk kasten
 en onderdelen ervan, stukken deuren, luchters, kratten, ... Ook een strook van ong.
 5 meter achter deze overdekte ruimte is in gebruik genomen.

De linkeruihoek, achter de plaats waar voornamelijk oude radiatoren aan te treffen
 zijn, heeft _____ als het ware zijn privé stort gemaakt. In deze hoek
 liggen bergen bouwafval begroeid met gras en bomen."

4. Beoordeling

4.1.

Het huidig artikel 7.5.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
 (hierna genoemd VCRO), voorheen artikel 192bis van de decreet
 betreffende de ruimtelijke ordening, bepaalt dat :

"HOOFDSTUK V. Vergunningenbeleid

AFDELING 1. Vergunningsplichtige functiewijzigingen

Art. 7.5.1. Tot de dag waarop de door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst van
 vergunningsplichtige functiewijzigingen in werking treedt en met terugwerkende
 kracht vanaf 9 september 1984, worden eveneens de hierna vermelde
 gebruikswijzigingen geacht vergunningsplichtig te zijn vanwege de belangrijke
 ruimtelijke weerslag op de onmiddellijke omgeving:

b. Verweerders kochten het perceel zijnde het voormalig bij akte van notaris te en te van 14.07.2004 van die het zelf had aangekocht van volgens akte van notarissen e an te van 11.06.1996.

c. Van deze beide percelen was eigenaar geworden volgens akte van notarissen te en te van 09.07.1963.

d. werd gesticht bij akte verleden voor het ambt van notaris te van 03.08.1960 en had tot doel :

a) de fabricatie van alle producten, kleurmiddelen allerlei, materiaal en mobielier dienstig voor salons voor haartooi, alsmede de aankoop, de verkoop, de verhuring, de vertegenwoordiging, de invoer en de uitvoer van deze producten samen met al de artikelen en toebehoorten gebruikt in de salons voor haartooi.

b) de uitbating ener wasserij voor linnengoed en werkkledij gebruikt in de salons voor haartooi en anderen.

c) De installaties van magazijnen in de breedste zin op te vatten, van salons voor haartooi, van schoonheidsinstituten en van alle andere handelsondernemingen.

e. Bij beslissing van de algemene vergadering van van 02.08.1990 (akte van notaris te van dezelfde datum) werd het maatschappelijk doel van gewijzigd naar :

De aan- en verkoop, fabricatie en herstelling van allerhande meubelen, recente en antieke decoratievoorwerpen en aanverwanten.

f. Op 11.04.1996 werd aan de een vergunning verleend voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van een restaurant en pylon.

4.4.

Uit deze ontleding blijkt vooreerst dat, in tegenstelling tot wat verweerders voorhouden. de betreffende percelen an ab initio door geenszins werden gebruikt voor de opslag van materialen, nu dergelijke activiteit niet wordt vermeld of toegelaten door het maatschappelijk doel van deze vennootschap zoals het oorspronkelijk werd geformuleerd op 03.08.1960 en werd gehandhaafd tot 02.08.1990.

Er wordt ook op geen enkele wijze aangetoond dat vóór de wijziging van het maatschappelijk doel van de terreinen zouden gebruikt zijn voor de opslag van welke materialen dan ook.

Voor het realiseren of nastreven van het toenmalig maatschappelijk doel komt het overigens volstrekt overbodig onnodig en zelfs tegenaangewezen voor goederen in de buitenlucht op de betreffende terreinen op te slaan.

4.5.

Het gewijzigd maatschappelijk doel van _____ maakt al evenmin melding van het opslaan van materialen in de buitenlucht op de terreinen.

En zelfs indien dit nieuw maatschappelijk doel de opslag van materialen in de buitenlucht zou impliceren, wat geenszins een noodzaak blijkt, dan nog kan van een wijziging van het gebruik van deze percelen die verband zou kunnen houden met de opslag van materialen geen sprake zijn vóór 02.08.1990.

Hoe dan ook geldt dan artikel 7.5.1. VCRO en was, en is nog, deze wijziging van gebruik, indien al voorhanden, alleszins vergunningplichtig

4.6.

Verder is duidelijk dat sedert de afbraak van de vroegere gebouwen op perceel _____ en de oprichting in 1996 van _____ dit percelen duidelijk niet werden gebruikt voor de opslag van allerhande materialen, waaronder gerecupereerd bouwafval.

Op perceel _____ dat in agrarisch gebied ligt, bevinden zich bergen afval en vuilnis, wat geenszins met de bestemming van dit gebied overeenkomt en strijdig is met artikel 7.5.1.3° VCRO, zelfs al zou de er op staande loods vergund zijn of moeten geacht worden vergund te zijn, waaromtrent de rechtbank evenwel thans geen uitspraak kan doen (zie hoger).

4.7.

Wat voorafgaat leidt tot het besluit dat het huidige gebruik van de percelen _____ en _____ ten vroegste kan zijn aangevangen op het ogenblik dat verweerders eigenaars werden van deze percelen, zijnde ten vroegste vanaf oktober 2003, zodat dit gebruik vergunningplichtig was en is.

4.8.

Een strijdig gebruik duurt tot het wordt opgeheven, hetzij door het bekomen van een vergunning (quod in casu non), hetzij door de verwijdering van wat strijdig is.

4.9.

Verweerders stellen dat zij voor het bestaand gebruik mogelijks nog een vergunning kunnen bekomen, doch dit argument kan niet ernstig worden genomen.

De dagvaarding dateert immers van 14.11.2006 en verweerders hadden, indien zij dat zouden hebben gewild, ondertussen ruimschoots de kans een dergelijke vergunning aan te vragen, wat zij niet hebben gedaan.

Het gebruik voor de opslag van allerlei materialen, afval en vuilnis op de huidige aan verweerders toebehorende kadastrale percelen en s derhalve strijdig met de VCRO.

Nu het opslaan van goederen, in casu rommel en afval, onder het afdak op perceel zoals te zien op de door de gerechtsdeurwaarder gemaakte foto's, alleszins strijdig is met elke agrarische bestemming, dienen deze goederen eveneens verwijderd te worden.

4.10.

Uit de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder blijkt tevens dat verweerders voor dezelfde doeleinden het huidige kadastraal perceel in gebruik hebben, wat zij overigens bevestigen.

Hoewel dit perceel toebehoort aan de consorten is het gebruik dat verweerders er van maken even strijdig met de VCRO als het gebruik dat zij van de beide andere percelen maken.

De goederen die op het perceel opgeslagen liggen dienen derhalve eveneens verwijderd te worden.

4.11.

Verweerders vragen in ondergeschikte orde om hen een termijn van 3 jaar toe te kennen voor het verwijderen van alle roerende voorwerpen van het perceel (waar duidelijk perceel wordt bedoeld).

Een dergelijke termijn is overdreven lang, vooral gelet op de termijnen die verweerders hangende de procedure reeds hebben genoten.

Een termijn van honderd dagen moet ruim voldoende zijn.

4.12.

Het opleggen van een dwangsom is verantwoord in de mate hierna bepaald in het dispositief van dit vonnis.

Voor het geval door eiseres binnen de gestelde voorwaarden en termijnen tot ontruiming zou worden overgegaan, worden verweerders reeds nu en voor alsdan veroordeeld tot betaling van alle kosten van deze ontruiming, en deze kosten zullen tegen hen verhaalbaar zijn op eenvoudige voorlegging van de door de bij de ontruiming instrumenterende deurwaarder gewaarmerkte facturen en het bewijs van de betaling daarvan door eiseres;

Verweerders worden veroordeeld tot de kosten, voor eiseres begroot op € 303,39 + € 71,65 + € 1.200,00 = € 1.575,04 en voor verweerders op € 1.200,00 rechtsplegingvergoeding.

Dit vonnis werd uitgesproken op elf mei tweeduizend en tien in openbare terechtzitting van de eerste kamer, die samengesteld was uit

ondervoorzitter, voorzitter van de kamer
rechter
rechter
griffier.