

21^{ste} KAMER

Nr. 397

A.R. 04/11482/A

397/21/07

- Bouwzaak
- Eindvonnis op tegenspraak

Bijlage: 1 dagvaarding
5 conclusies

AFSCHRIJF afgeleverd aan

...
(vrij: art. 260, 2^e
Wb. registratie)
(G.W., art. 792-1030)

In zake van:

**DE GEWESTELIJK STEDEBOUWKUNDIGE
INSPECTEUR BEVOEGD VOOR HET GRONDGEBIED
VAN DE PROVINCIE VLAAMS-BRABANT**, in naam van
HET VLAAMSE GEWEST en in eigen naam, met
kantoren te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 103-105;

eiser;

Vertegenwoordigd door Mter loco Mter
advocaat te /

Aangeboden op
Niet te registreren
De ontvanger

Tegen:

De heer wonende te

verweerder,
Vertegenwoordigd door advocaat te /

REGISTER
NR 04/35901

* * * * *

V-EV

Deze zaak werd door de 21^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel in beraad genomen op 3 september 2007.

Hierbij werd rekening gehouden met de voorgelegde stukken van de rechtspleging, en onder meer :

- o De dagvaarding betekend op 11 juni 2004 ;
- o De besluiten, aanvullende besluiten en de tweede aanvullende besluiten van neergelegd op respectievelijk 15.07.2005, 17.10.2005 en 2.10.2006 evenals zijn stukkenbundel;
- o De besluiten en aanvullende besluiten van "de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bevoegd voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, in naam van het Vlaamse Gewest en in eigen naam" neergelegd op respectievelijk 14.09.2005 en 11.09.2006 evenals zijn stukkenbundel;
- o De beschikking art.747§2 Ger.W. dd 17.05.2005 en de beschikking art.748§2 dd 12.06.2006.
- o de pleidooien van de advocaten op de zitting van 3 september 2007 waarna de zaak in beraad genomen is .

I. FEITEN EN VOORAFGAANDEN

De belangrijkste feiten en voorafgaanden relevant voor de beoordeling van huidige zaak en zoals zij uit de door de partijen neergelegde conclusies en stukken alsook het rechtsplegingsdossier blijken, kunnen als volgt worden samengevat.

1.

Aan _____ werd ingevolge
aanvraag van 4 juli 1975 nr _____, op 7 augustus
1975 een bouwvergunning toegekend door de gemeente
voor het bouwen van " een woning +
landbouwaebouw " op de (_____) percelen gelegen aan de
kadastraal bekend

In de bouwvergunning wordt vermeld dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is er geen door de koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat.

Volgens stuk 5 van _____ werd de overheid op de hoogte gebracht van het feit dat op 15 juni 1977 met de werken een aanvang genomen zal worden. Bij besluiten stelt hij dat de werken in de loop van het jaar 1977 voltooid werden.

Volgens het uittreksel aangehecht aan de dagvaarding kwam hij zich officieel domiciliëren op 3.05.1978 aan de _____ en op 4.03.1980 aan de _____ (nummerwijziging ?) .

2.

Later wordt op 17 april 1998 een tweede bouwvergunning afgeleverd ditmaal aan _____, wonende aan de _____ en dit voor de aanleg van een kleine siervijver. Er wordt gesteld dat de aanvraag betrekking heeft op het terrein _____.

Ook wordt hierin vermeld dat volgens het gewestplan _____, vastgesteld bij KB op datum van 1.03.1977 (aldus nadat de vorige bouwvergunning toegekend werd) de bestemming van dit (deze) terrein(en) als "agraris gebied" omschreven werden en dat geen advies van de gemachtigde ambtenaar ingewonnen diende te worden omdat deze vermelde werkzaamheden omwille van hun omvang vrijgesteld zijn van dit voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.

Op 31 januari 2002, ongeveer 25 jaar nadat volgens _____ de bouwwerken aan het gebouw zelf voltooid werden, wordt een proces-verbaal van vaststelling opgesteld wegens het wederrechtelijk oprichten en instandhouden van de woning, een tuinhuis, een hondenhok, een paardenstal, een berging, een tweede hondenhok, een serre, een kippenhok en een vijver, die niet opgericht werden volgens de vergunningen van respectievelijk 7.08.1975 en 17.04.1998.

4.

Dit PV verwijst naar bijgevoegde plannen met in rode kleur de huidige vorm en inplanting (nl. op datum van vaststelling) en in rode kleur de vergunde vorm en inplanting. Deze plannen worden echter nu niet bij de stukken gevoegd door geen van beide partijen. Wel kan uit de beslissing dd 25.06.2003 (waarbij een regularisatieaanvraag afgewezen werd) afgeleid worden dat volgens de oorspronkelijke bouwvergunning "werd een gebouwencomplex voorzien dat een binnenplein vormt door inplanting van een toegangspoort met afsluitmuur aan de straatzijde, de woning ter linkerzijde, 2 garages, een overdekte inrit en een paardenstal aan de achterzijde en een muur ter rechterzijde. De hoofdingang (overdekte poort) was voorzien op ca 90 meter uit de rooilijn van de _____, geflankeerd door een afsluitmuur met een hoogte van ca. 3 m".

Er worden enkel drie foto's aangehecht aan dit PV .

5.

(niet inzake) hebben op 26 juni 2002 een aanvraag tot regularisatie ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente

Er volgde ook een openbaar onderzoek waarop één bezwaar ingediend werd dat door het college van burgemeester en schepenen " behoorlijk behandeld en gemotiveerd weerlegd werd."

In het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente dd. 25 juni 2003 wordt onder meer overwogen :

"de bouwplaats is volgens het gewestplan vastgesteld bij KB van 7 maart 1977 gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.....Een woning die geen landbouwerswoning is, is strijdig met het planologische voorschrift van agrarisch gebied .Voor gebouwen die buiten de daartoe geëigende bestemmingsgebied gelegen zijn, kan de toepassing onderzocht worden van artikel 145 bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening".

.../... " Bij de inplanting van de gebouwen kan worden geconstateerd dat de plaats van de opgerichte woning enigszins overlapt met de plaats waar de vergunning uit 1975 de woning voorzag. De inplanting van de stalling en de garages wijkt daarentegen sterk af van de goedgekeurde bouwplannen. Daar is geen enkele overlapping .../... Uit het bovenstaande volgt dat de gebouwde woning niet als een hoofdzakelijk vergunde woning kan worden aanzien waardoor art.145bis niet toepasbaar is".

De aanvraag tot regularisatie werd aldus bij beslissing van 25 juni 2003 verworpen om reden dat art.145bis niet toepasselijk is zoals hoger uiteengezet, tevens omdat art.195quinquies DRO niet toepasbaar is aangezien het perceel voor de aanvang van de werken een onbebouwd perceel betrof en op grond van art.11 DRO omwille van de bestemming als woning.

6.

Het besluit van 25 juni 2003 werd door de Vlaamse Minister van Binnenlandse aangelegenheden in toepassing van de wet op het gebruik der talen in bestuurszaken vernietigd bij besluit van 10 oktober 2003 .

7.

Niettemin volgde op 11 juni 2004 de dagvaarding in deze zaak waarbij gevorderd wordt o.m de vijver aan te passen en uit te voeren zoals vergund op 17 april 1998, de afbraak van het tuinhuis, de paardenstallen het kippenhok, één van beide hondenhokken, nl deze opgericht tegen de rechterzijvleugel van de achtergevel van het hoofdgebouw, en van de serre en dit alles binnen de twee maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 75 EUR per dag vertraging, terwijl ook de veroordeling gevorderd wordt van tot betaling van een meerwaarde berekend op 853.555,20 EUR (volgens de berekeningen wordt ook een meerwaarde berekend op de paardenstallen en de zolder boven de paardenstallen waarvan tezelfdertijd de afbraak gevorderd wordt !) bedrag te vermeerderen met 2,5 % wegens muntonwaarding en dit vanaf 26.03.2004 (mogelijks de datum van het ongedateerd schattingsverslag ?) tot op de datum van het vonnis te verhogen op dit aldus verhoogde bedrag, met de moratoire intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf de uitspraak.

7.

Op 15 juni 2005 werd door het College van Burgemeester en schepenen opnieuw een beslissing genomen inzake de aanvraag tot regularisatie die geweigerd werd (dit stuk wordt door geen van beide partijen neergelegd), beslissing die hen op 1 juli betekend werd.

8.

hebben op 7 juli een beroep ingesteld bij de Bestendige Deputatie van Vlaams Brabant .

Nadat er al in deze zaak door de rechtbank op grond van art.747 §2 Ger.Wb. conclusietermijnen bepaald werden en besluiten neergelegd werden, werd door de Bestendige deputatie op 9.02.2006 een ontwerp-besluit van de Bestendige deputatie van Vlaams -Brabant waarbij het beroep deels ingewilligd werd voor de woning en het gebouw met de garage , overdekte inrit en stal maar niet

wat betreft de aanvraag tot regularisatie inzake de andere aanhorigheden en de vijver .

Gelet op dit nieuw stuk werd een verzoekschrift art.748§2 Ger.Wb. ingediend dat door de rechtbank ingewilligd werd waarop beide partijen andermaal mochten concluderen.

Hierbij wordt overwogen dat art.145bis DRO wel toepasselijk is . Er wordt verwezen naar de memorie van toelichting van de parlementaire voorbereidingen bij de decreetswijziging van 19 juli 2002 waarbij gesteld wordt dat de gebouwen hoofdzakelijk vergund moeten zijn " met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld dat de basistoestand voor meer dan 90 % in orde moet zijn....Bij een sterke gewijzigde inplanting of een wederrechtelijke uitbreiding moet meer dan 20 % is het duidelijk dat deze basistoestand niet meer in orde is" .

In het geval terzake wordt door de Bestendige Deputatie opgemerkt :

" de grootste verschillen zijn de bouwlijn die werd gepland op 100 m uit de as van de weg maar werd uitgevoerd op 116 m. De totale bouwdiepte vanaf de toegangspoort tot de achtergevel van de stal was bepaald op 46,50 m maar werd beperkter uitgevoerd op 38 m. Dit komt voornamelijk doordat het woongebouw een beperktere diepte heeft gekregen. Deze heeft een diepte van 22,50 m ipv 28 m. Gelet op de inplanting op grote afstand van de straat betreft het hier een afwijking van 14 % die nog wordt gereduceerd door de beperktere effectieve bouwdiepte van het geheel . Strikt genomen blijft het achterste gebouw inderdaad slechts zeer beperkt overlappen met de oorspronkelijke inplanting. Wanneer de hoek tussen het woongebouw en het dwarsgebouw echter als referentie wordt genomen is er wel nagenoeg een volledige overlapping van de vergunde toestand en de bestaande toestand.../... Het algemeen concept zoals voorzien op de plannen werd bij de realisatie behouden .../... De impact op de directe omgeving van het gebouwengeheel verschilt nagenoeg niet van deze van de oorspronkelijk vergunde toestand .Er dient besloten te worden dat het hier om hoofdzakelijk vergunde gebouwen gaat.

Dit betreffende de woning zelf, het bijgebouw met de garages, de overdekte inrit en de stalling ,waarvoor de regularisatieaanvraag vergund kan worden, terwijl steeds, volgens dit ontwerp van besluit de Bestendige Deputatie de aanvraag tot regularisatie van de

bijkomende aanhorigheden (berging naast de inrit, schapenstal, kippenhok, serre) niet wenst in te willigen als zijnde planologische niet verenigbaar met het landschappelijk waardevol agrarisch karakter van het gebied en art.145bis DRO hier niet toepasselijk is gelet op het reeds aanwezige grote volume van de woning met bijgebouw met garage, stallen en overdekte inrit gebouw . Ook de regularisatie van de vijver de kleine siervijver van 30 m² zoals gepland die veel ruimer werd aangelegd wordt verworpen.

Dit ontwerp van besluit werd aldus aan betrokkene opgestuurd voor ondertekening ervan door de leden van de Bestendige Deputatie met de vraag of betrokkene nog aandrang om verder verhoord te worden door de Bestendige Deputatie. Op datum van pleidooien werd de ondertekende versie van dit besluit nog niet opgestuurd .

II. DISCUSSIE

Wat betreft de overschrijving van de dagvaarding op het hypotheekkantoor:

Verweerder werpt de onontvankelijkheid van de vordering op om reden dat het bewijs niet voorligt van het feit dat de dagvaarding op het hypotheekkantoor overgeschreven werd.

In feite wordt hier niet de "overschrijving" maar wel de kantmelding van de dagvaarding bedoeld, zoals inderdaad op grond van artikel 160 van het decreet van het Vlaams Parlement dd 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna " DRO") vereist.

Deze opwerping werd gemaakt om reden dat de dagvaarding zoals betekend aan geen vermeldingen desaangaande inhoudt, maar het is uiteraard pas na betekening aan verweerder dat de dagvaarding voorgelegd wordt aan het bevoegde hypotheekkantoor en uit de originele dagvaarding betekend op 11.06.2004 blijkt uit een hierop aangebracht stempel ondertekend door de hypotheekbewaarder dat deze hem voorgelegd werd op 16.06.2004 op de zesde hypotheekkantoor te Ten onrechte wordt bijkomend door verweerder gevraagd dat eiser bovendien

nog zou bewijzen dat de "overschrijving" daadwerkelijk gebeurde op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging. Men kan er van uitgaan dat gelet op de aangebrachte stempel, waarop een aantal bijkomende referenties () vermeld worden, het nodige gedaan werd door de diensten van de hypotheekbewaarder, die zijn eigen verantwoordelijkheid in het gedrang brengt zo bij gebrek aan daadwerkelijke kantmelding, deze procedure niet - tegenstelbaar zou worden aan een derde-verkrijger.

Door de voorlegging van deze stempel ondertekend door de hypotheekbewaarder wordt door eiser op voldoende wijze aangetoond dat hij het nodige deed om aan de bepaling van art.160 DRO te voldoen.

Wat betreft de hoedanigheid van oorspronkelijke eiser

Volgens de dagvaarding werd deze betekend ten verzoek van "*De gewestelijke stedenbouwkundige Inspecteur voor het grondgebied van de Provincie Vlaams-Brabant, in naam van het Vlaamse Gewest (art.149 §2 van het devcreet van 18.05.1999 "*

Eiser verwijst hier naar art.149§2 DRO waarbij bepaald wordt dat wanneer de herstellvordering bij het parket ingeleid wordt de stedenbouwkundige inspecteur dan wel de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen deze vordering kunnen inleiden, bij gewonen brief, handelend "~~in naam van het Vlaamse Gewest~~ respectievelijk in naam van het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer de herstelmaatregel voor de rechtbank van eerste aanleg zetelend in burgerlijke aangelegenheden ingeleid wordt, dan gebeurt dit op grond van art.151 DRO en dit gebeurt dan enkel "door de stedenbouwkundige inspecteur" zelf die een eigen proces bevoegdheid heeft of door het college van burgemeester en schepenen (en dan niet meer door de aangestelden ervan). Art.151 verwijst dan verder naar art.149 §1 tweede lid, en de § 3,4 en 5 ervan alsmede art.150 maar net niet naar art.149§2 alwaar enkel in strafzaken de stedenbouwkundige inspecteur handelt "in naam van het Vlaamse Gewest".

De functie van gewestelijke stedenbouwkundige inspecteurs werd ingesteld bij art.182 DRO . Bij art.197 DRO wordt bepaald dat de gemachtigde ambtenaren bedoeld in het decreet betreffende ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996 bevoegd blijven om misdrijven op te sporen en herstellvorderingen in te leiden zolang de stedenbouwkundige inspecteurs nog niet benoemd zijn door de Vlaamse regering terwijl van zodra deze benoemd zijn, zij volgens art.198 DRO de bevoegdheden van de gemachtigde ambtenaren overnemen en zij de herstellvorderingen die destijds door de gemachtigde ambtenaren werden ingeleid mochten voorzetten.

Wanneer uitsluitend aan de stedenbouwkundige inspecteur dan wel aan het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid en de bekwaamheid toegekend wordt om in rechte op te treden teneinde op een van de bij het DRO voorgeschreven wijze van herstel te verkrijgen is de vordering die door de stedenbouwkundige inspecteur "in naam van het Vlaamse Gewest" ingesteld wordt onontvankelijk, net als de vordering die ingeleid wordt door het college van burgemeester en schepenen " in naam van de gemeente" ook onontvankelijk is (Cassatie 12 oktober 2001, nr rolnummer zie ook Cassatie 22.06.1999, en Cassatie 3.12.1996,).

De oorspronkelijke dagvaarding zo als ingeleid was onontvankelijk.

In feite wordt dit blijkbaar ook ingezien door oorspronkelijke eiser, die de onontvankelijkheid bij besluiten niet uitdrukkelijk betwist maar hierop reageerde door bij eerste besluiten in de aanhef ervan deze op te stellen voor de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bevoegd voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant " In naam van het Vlaamse Gewest en in eigen naam " waarbij dan in het dispositief ervan gevraagd wordt hem akte te verlenen van zijn vrijwillige tussenkomst "in eigen naam " in het geschil aldus door hem ingeleid "in naam van het Vlaams Gewest" .

Een vrijwillige tussenkomst kan echter enkel toegelaten worden in een geldig ingestelde procedure. Gelet op de niet ontvankelijkheid van deze vordering op grond van voormelde redenen, was behoudens een vrijwillige verschijning, een nieuwe dagvaarding nodig , gelet op art.700 ger.Wb. , bepaling die ressorteert onder de

rechterlijke organisatie uitmaken de art.860 en 861 zelfs niet toepasselijk zijn (Cassatie 27 mei 1994, met conclusies van advocaat-generaal en noot van "Nieuwe procesrechtelijke geluiden").

Nu op datum van dagvaarding van de neerlegging van de besluiten van eiser, een dergelijke vordering, niet bij eenzijdig verzoekschrift maar bij dagvaarding ingeleid diende te worden overeenkomstig art.700 Ger.Wb. kon deze onontvankelijke vordering niet geregulariseerd worden door bij besluiten aan de rechtbank akte te vragen van een vrijwillige tussenkomst vanwege een partij die in eigen naam zelf de rechtsbevoegdheid had om de vordering in te stellen in eigen naam . Een geldige tussenkomst is enkel mogelijk als de oorspronkelijke vordering ontvankelijk is.

De vordering is onontvankelijk.

vroeg ook overeenkomstig art.149 en 198bis DRO, aangezien de ingeroepen inbreuken dateren van voor 1 mei 2000, een advies te vragen van de Hoge Raad voor Herstelbeleid , volgens het Vlaams Parlement "een autonoom en onafhankelijk orgaan los van politieke beïnvloeding dat de beslissingen van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur evalueert en toets aan het gelijkheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel." Deze hoge raad werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2004 ingericht en na een eerste besluit van 25 maart 2005 kwam er een nieuw besluit van 22 juli 2005 waarbij deze hoge raad voor het herstelbeleid opnieuw werd ingericht.

Noch op grond van het voormalig art.19 Ger.Wb. noch op grond van art.19 Ger.Wb. zoals gewijzigd bij wet van 26.04.2007 (dat overigens nog niet eens van toepassing is op onderhavig geschil) kan deze rechtbank nog enige beslissing nemen eens vastgesteld werd dat de vordering onontvankelijk is.

OM DEZE REDENEN,**DE RECHTBANK,**

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in
gerechtszaken,

Rechtdoende na tegenspraak en in eerste aanleg,

Verklaart de vordering onontvankelijk.

Veroordeelt aanleggende partij tot de gerechtskosten,
begroot in hoofde van de heer op 371,84 EUR
(RPV) .

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare
terechtzing van de 21ste kamer van de rechtbank van
eerste aanleg te
op datum van 11 september 2007,

waar aanwezig waren en zitting namen:

de heer , kamervoorzitter,

mevrouw rechter,

de heer , rechter,

mevrouw afg.adj.griffier.
