

**DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET ARRONDISSEMENT KORTRIJK,
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, DERDE KAMER MET EEN RECHTER,
RECHTSPREKEND IN BURGERLIJKE ZAKEN.**

In de zaak 11/2388/A (a7z)

**DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR
BEVOEGD VOOR DE PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, bij
het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijk-
heid Inspectie RWO,**

- met kantoor gevestigd te 8000 Brugge, Werkhuisstraat 9
- woonst kiezende ten kantore van zijn raadsman meester
hierna vermeld,
- **EISER** -
- vertegenwoordigd door en pleitend meester loco
meester beiden advocaat te

tegen ::

en niet: zoals verkeerdelijk vermeld in
de dagvaarding.

- ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder
nummer
- met vennootschapszetel te
- **VERWEERSTER** -
- vertegenwoordigd door en pleitend meester
advocaat te

Gélet op de artikelen 2 en volgende van de taalwet van 15 juni 1935.

Langs de dagvaarding van 28 november 2011, uitgebreid bij synthesebesluiten neergelegd ter griffie
op 28 juni 2012 vordert eiser dat:

- alvorens recht te doen voor recht zou worden gezegd dat de vermelding in de gedinginleidende
dagvaarding luidende dient gelezen dan wel gecorrigeerd te worden in
en dat terzake enkel sprake is van een materiële vergissing;

a) nopens de hoofdvordering:

1. verweester zou worden vernordeeld tot het uitvoeren van de aanpassingswerken op een perceel
gelegen te kadastraal gekend onder

hetgeen impliceert:

- meergezinswoning inrichten conform de stedenbouwkundige voorschriften van het
Bijzonder Plan van aanleg nr. inzonderheid de volgende voorschriften:
- 50 % bebouwing van het gelijkvloers is toegelaten;
- afstand tot de achterkavelgrens 8 meter;
- bij bewoning op een verdieping dient voorzien te worden in een private buitenruimte van

minimum 10 m²;

en dit binnen een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis, zulks onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging, zonder het toekennen van een bijkomende termijn ex artikel 1385 bis laatste lid Gerechtelijk Wetboek;

2. aan eiser machtiging zou worden verleend om overeenkomstig art. 6:146 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ambtshalve over te gaan tot uitvoering van de beschreven herstelmaatregelen zo verweerster in gebreke zou blijven en dit op kosten van verweerster;

3. voor recht zou worden gezegd dat het verbeurd zijn van de dwangsommen zal kunnen worden bewezen door alle middelen van recht en dat zij in ieder geval zal blijken uit de vaststellingen van de eerst daartoe aangewezen gerechtsdeurwaarder;

4. verweerster zou worden veroordeeld tot de kosten van het geding en dat voor recht zou worden gezegd dat geen van de partijen aanspraak maakt op een rechtsplegingsvergoeding;

5. het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard, niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder zekerheidsstelling.

b) nopens de tegenvordering;

1. de vorderingen van verweerster om de herstellvordering als onontvankelijk dan wel ongegrond te verklaren af te wijzen als ongegrond;

2. de vrijwaringsvordering opzichtsens te verwijzen naar de bijzondere rol;

3. de vordering van verweerster tot het beperken van de herstellvordering tot het opleggen van het afbreken van 85 à 90 % van de overbouwing op de achterliggende koer als ongegrond af te wijzen;

Bij synthesebesluiten neergelegd ter griffie op 8 oktober 2012 vordert de dat:

- de vordering van eiser onontvankelijk, minstens ongegrond zou worden verklaard;
- voor recht zou worden gezegd dat de vordering van eiser is verjaard;
- in ondergeschikte orde akte zou worden genomen van het door haar geformuleerde voorbehoud om in de procedure te betrekken;
- voor recht zou worden gezegd dat eiser gesommeerd wordt duidelijkheid te verschaffen omtrent de bouwovertreding en de herstelmaatregelen;
- voor recht zou worden gezegd dat voor zover een bouwovertreding wordt weerhouden deze enkel kan slaan op het voor 85 à 90 % overbouwen van de koer en alleen kan worden veroordeeld tot het afbreken van hetgeen op de koer werd gebouwd;
- eiser zou worden veroordeeld tot de kosten van de procedure.

Partijen hebben hun standpunten uiteengezet op de openbare terechtzitting van 27 november 2012. Stukken werden neergelegd en ingezien en de zaak werd in beraad geoomen.

1. Relevante gegevens en voorwern van de vordering

Verweerster is eigenares van een perceel gelegen te gekend onder

kadastraal
Het betrokken perceel is gelegen

in een woongebied, en niet in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Op 6 december 1995 verleent het College van Burgemeester en Schepenen van een stedenbouwkundige vergunning aan voor het saneren en verbouwen van een woonhuis op het betrokken perceel, alsook het wijzigen van de voorgevel van dit woonhuis. Deze vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden (cfr. stuk 14 bundel eiseres):

*"c. het bestaande volume van het gebouw mag niet gewijzigd worden.
d. de werken zijn beperkt tot het wijzigen van de gevels en het aanpassen van het gebouw zonder veranderingen die de constructie van het gebouw in gevaar brengen."*

Op 19 december 2001 weigert het College van Burgemeester en Schepenen van de door aangevraagde vergunning (cfr. stuk 11 bundel eiser).

Op 9 augustus 2007 wordt tijdens een bouwcontrole vastgesteld dat:

*"Bij controle op 09.08.2007 werd vastgesteld dat er nog altijd niet verder gewerkt werd aan het gebouw gelegen te Het gebouw is zelfs niet winddicht.
Er is in het bevolkingsregister ook niemand ingeschreven."*

Sedert de weigering van de regularisatie aanvraag d.d. 19.12.2001, ondernam de overtreder geen verdere stappen in het dossier alsook geen stappen richting herstel in de oorspronkelijke toestand." (cfr. stuk 10 bundel eiser).

Uit de inlichtingen van de politiezone van 21 november 2007 (cfr. stuk 8 bundel eiser) blijkt dat niet meer woonachtig was op vermeld adres en dat haar aanvraag tot regularisatie werd geweigerd.

Op 29 oktober 2008 blijkt dat de staat van het onroerend goed nog steeds onafgewerkt was en dat bij de dienst stedenbouw werd vernomen dat de nieuwe eigenaars geen enkel regularisatiedossier hadden ingediend (cfr. stuk 7 bundel eiser).

Op 10 december 2009 richt de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar van een schrijven naar de diensten van eiser als volgt:

"Bouwmisdrijf

Geachte

Het pand in de is niet langer eigendom van bovengenoemde. Volgens de kadastrale gegevens van 1-01-2009 is het in eigendom van gevestigd te

Er is voor dit pand geen regularisatie aangevraagd noch verleend. Het gebouw bevindt zich, volgens een bezoek van de werkcontroleur op 10.12.2009 nog steeds in dezelfde toestand en begint stilaan te verkommeren." (cfr. stuk 6 bundel eiser).

Op 25 juli 2011 akteert een verhalisant van het agentschap Inspectie RWO, het volgende:

"Op 09/05/2011 om 9:00 begeef ik mij naar het betrokken adres te

*Het pand bevindt zich op de hoek van in het centrum van
in de nabijheid van de kerk, handelsruimtes, scholen, ...*

Ik stel vast dat het pand zich in slechte staat bevindt.

- *het gebouw is niet winddicht*
- *aan de achterzijde van het gebouw werd geen dakgoot bevestigd*
- *het dak is niet volgens de regels van de kunst geplaatst waardoor het gebouw niet waterdicht is en waardoor de aanpalende woning schade kan ondervinden*
- *in het gebouw tref ik bouwmaterieel en materiaal aan*

Er werd voor deze problematiek tweemaal PV opgesteld. De overtreder nam geen verdere stappen in het dossier, van welke aard ook om aan de wederrechtelijke situatie een einde te maken, alsook geen stappen richting herstel in de oorspronkelijke toestand.

De toestand bevindt zich, door langdurige leegstand, in een ontoelaatbare staat.

Daarnaast is het pand zeer gemakkelijk te betreden langs de achterzijde. Hierdoor is het pand potentieel vatbaar voor vandalisme. Er ligt veel losliggend materiaal en materieel.

Onbewoond terrein: Ja" (cfr. stuk 4 bundel eiser).

Van één en ander werd een fotoreportage opgesteld. Op 26 juli 2011 neemt eiser een herstellvordering, dewelke voor advies wordt voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid, die op 26 augustus 2011 een positief advies verleent (cfr. stuk 2 bundel eiser).

2. Beoordeling

2.1. Toelaatbaarheid

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te op 2 december 2011.

Er ligt een eensluidend advies voor van de Hoge raad voor het handhavingsbeleid gedateerd op 26 augustus 2011. De dagvaarding dateert van 28 november 2011.

Verweerster zet uiteen dat de vordering niet toelaatbaar is omdat de verkeerde rechtspersoon zou zijn gedagvaard. De rechtbank is van oordeel dat verweerster geen belangenschade aantoonst aangezien zij bij mondelinge van haar raadsman verschijnt en zich verdedigt. Daarenboven werd verweerster gedagvaard op de juiste maatschappelijke zetel en klopt het inschrijvingsnummer in het KBO. Uit het schrijven van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid van 12 september 2011 blijkt dat het advies niet alleen aan het College van de Burgemeester en Schepenen van werd overgemaakt maar eveneens aan de belanghebbenden, hetzij verweerster.

Daarenboven blijkt de raadsman van verweerster eveneens één van de twee vennoten van verweerster, zodat hij toch moeilijk kan voorhouden niet te zijn ingelicht. Het feit dat verweerster werd vertegenwoordigd en er steeds namens haar besluiten werden neergelegd, bewijst dat zij geen belangenschade heeft geleden. Het betreft een materiële vergissing in de dagvaarding, waardoor de vordering evenwel niet ontoelaatbaar wordt.

De vordering van eiser is toelaatbaar.

2.2. Gegrondheid

2.2.1. Verweerster kan niet voorhouden dat zij niet wist dat er lastens haar een herstellvordering werd genomen, laat staan dat zij hiervan niet werd geïnformeerd.

Vooreerst blijkt uit de notariële akte dat verweerster kennis heeft gekregen van het schrijven van van 13 november 2007 waarin duidelijk werd melding gemaakt van de stedenbouwkundige overtreding. De raadsman en vennoot van verweerster, kan als jurist toch niet voorhouden dat hij niet wist wat de te volgen procedure is en dat hij nooit werd in kennis gesteld van de herstellvordering van eiser, en de beslissing van de Hoge Raad van het Handhavingsbeleid nu uit het schrijven van 12 september 2011 (cfr. stuk 1 bundel eiser) van deze Raad duidelijk blijkt dat de belanghebbenden werden in kennis gesteld.

2.2.2. Verweerster is van oordeel dat de verjaring voor de ingestelde herstellvordering is ingetreden. Volgens artikel 26 VT.Sv. kan de burgerlijke vordering niet verjaren voor het verval van de strafvordering. De burgerlijke rechter zal dus steeds nagaan of de strafvordering die aan de herstellvordering ten grondslag ligt, al dan niet vervallen is. Pas wanneer wordt vastgesteld dat de strafvordering is vervallen, is het zinvol dat de burgerlijke rechter onderzoekt of de burgerrechtelijke verjaringstermijnen zijn gerespecteerd. De toepasselijke gemeenrechtelijke verjaringstermijnen zijn de termijnen voor de beoordeling van extracontractuele rechtsvorderingen van artikel 2262 bis § 1 tweede en derde lid B.W. Deze bepaling voorziet in een dubbele verjaringstermijn: een vijfjarige termijn vanaf kennisname van de schade en een twintigjarige termijn vanaf het schadeverwekkend feit.

Artikel 2262 bis § 1 tweede en derde lid van het Burgerlijk Wetboek bepaalt als volgt:

"In afwijking van het eerste lid verjaren alle rechtsvorderingen tot vergoeding van schade op grond van buitencontractuele aansprakelijkheid door verloop van vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon.

De in het tweede lid vermelde vorderingen verjaren in ieder geval door verloop van twintig jaar vanaf de dag volgend op die waarop het feit waardoor de schade is veroorzaakt zich heeft voorgedaan."

Krachtens 2262 bis § 1 tweede lid B.W. verjaren alle extracontractuele rechtsvorderingen tot vergoeding van schade door verloop van vijf jaar vanaf de dag volgend op die waarop de benadeelde kennis heeft gekregen van de schade of van de verzwaring ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon. Binnen die termijn moet de herstellvordering voor de burgerlijke rechtbank zijn ingeleid. Wordt geen kennis genomen van de schade dan geldt de vijfjarige verjaringstermijn niet, maar moet de twintigjarige verjaringstermijn in acht worden genomen.

Belangrijk is nog dat indien er wel een kennisgeving van de schade (en de identiteit van de overtreder) is gebeurd én die schade niet wordt verzwared (bv. door bijkomende overtredingen) én de herstellvordering niet binnen een termijn van 5 jaar bij de burgerlijke rechtbank wordt ingeleid (met toepassing van artikel 2262 bis § 1 tweede lid B.W.), de herstellvordering definitief is verjaard. De twintigjarige termijn speelt dan uiteraard niet langer.

Gelet op de depenalisering van de instandhoudingsmisdrijven, kan art.26 VT.Sv. geen toepassing meer vinden en moet voor de beoordeling van de verjaring van de herstellvordering enkel nog rekening worden gehouden met art. 2262 bis B.W.

Concreet betekent dit dat de verjaring intreedt 5 jaar na kennisname van de schade of van de verzwaaring van de schade en van de identiteit van de aansprakelijke persoon. Als benadeelde in de zin van artikel 2262 bis § 1 lid 2 en 3 B.W. dient de titularis van het vorderingsrecht te worden begrepen. Dit vorderingsrecht wordt overeenkomstig artikel 6.1.43 VGR0 toegekend aan de stedenbouwkundig inspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen.

De verjaringstermijn bedraagt in casu 5 jaar. Naar het oordeel van deze rechtbank is het oprichtingsmisdrif nog niet voltooid aangezien op basis van de opgestelde processen-verbaal duidelijk blijkt dat de bouwwerkzaamheden nog niet werden afgerond en het pand intussen nog niet werd bewoond.

Het aanvangspunt is de datum waarop het misdrif is gepleegd en voltrokken.

Dit betekent dat op het ogenblik van de dagvaarding, 28 november 2011, de herstellvordering van eiser, gebaseerd op het oprichtingsmisdrif, niet was verjaard.

2.2.3. Wat de onredelijkheid van de gevorderde herstelmaatregel betreft, is deze rechtbank van oordeel dat dit reeds omstandig werd onderzocht door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Daarenboven heeft verweerster geen enkele inspanning gedaan om aan de onregelmatige toestand een einde te maken.

2.2.4. Terecht merkt eiser op dat op basis van de verschillende vaststellingen uit de processen-verbaal van respectievelijk 25 juli 2011, 29 oktober 2008, 21 november 2007, 5 oktober 2007 en 15 december 1999 duidelijk blijkt welke de door verweerster gepleegde inbreuken zijn. Ook hierover heeft de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid zich gebogen en advies verstrekt. Verweerster toont niet aan waarom de herstellvordering dient te worden beperkt tot datgene wat op de koer werd gebouwd.

De vordering van eiser is gegrond.

2.2.5. Wat het voorbehoud betreft voor het stellen van een vrijwaringsvordering lastens is deze rechtbank van oordeel dat zij niet in huidige procedure werd betrokken en dat deze vordering als ontoelaatbaar dient te worden afgewezen.

2.2.6. Als in het ongelijk gestelde partij dient verweerster in te staan voor de kosten van het geding zoals hierna bepaald. Eiser maakt geen aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding.

2.2.7. Aangezien verweerster zich niet verzet tegen de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad kan deze worden toegekend.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Wijzende op tegenspraak;

Zegt voor recht dat de vermelding
gecorrigeerd in

een materiële vergissing betreft die dient te worden

Verklaart de hoofdvordering toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond;

