

12.10.2005



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

Gr. nr.

Rep. nr.

Hypotheekwet

IN ZAKE A.R. nr. 03.1943.A

DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST,

bevoegd voor het grondgebied van de provincie , met diensten
gevestigd te ,

eiser, vertegenwoordigd door Mr. , advocaat te ,

tegen:

__zonder beroep, geboren
wonende te

verweerster, vertegenwoordigd door Mr. , advocaat te

VOLGT HET VONNIS:

Feiten en voorgaanden

Bij beslissing van 02.12.1998 werd door het college van burgemeester en schepenen van [] aan verweerster en haar toenmalig echtgenoot een bouwvergunning verleend voor de verbouwing van een handelspand met woning aan [].

Terwijl op de vergunde plannen een zadeldak met aan weerszijden een dakhelling van 40° was voorzien, werd aan de achterzijde van het dak de dakhelling afgevlakt. Door deze volumevermeerdering werd er also een volledige derde woonlaag gecreëerd.

Op 22.09.2001 dienden verweerster en haar toenmalig echtgenoot een regularisatieaanvraag in, die echter, op negatief advies van de gemachtigde ambtenaar, werd afgewezen.

Het hoger beroep tegen deze negatieve beslissing werd verworpen bij beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincie [] van 28.08.2003. Tegen deze afwijzing werd geen rechtsmiddel meer aangewend.

Bij geregistreerd exploit van gerechtsdeurwaarder M. [], gerechtsdeurwaarder te [], van 27.08.2003 liet eiser verweerster dagvaarden ten einde:

- de som van 29.890,87 EUR vast te stellen als meerwaarde ingevolge betreffende bouwovertreiding op het onroerend goed, gelegen te [] gekadastréerd
- voorbehoud te verlenen voormeld bedrag aan te passen aan de evolutie van het indexcijfer van de gezondheidsindex volgens de formule bepaald in art. 3 § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05/05/2000;
- het bedrag van de vast te stellen meerwaarde te horen vermeerderen met moratoire intresten vanaf 1 jaar na het tussenkomen van de uitspraak;
- verweerster tevens te horen veroordelen tot betaling van alle gerechtskosten, inbegrepen de dagvaardingskosten, kosten van overschrijving van de dagvaarding ten kantore van de hypotheekbewaarder, expeditiekosten, kosten van overschrijving van het vonnis ten kantore van de hypotheekbewaarder, betekeningkosten en eventuele invorderingskosten.

Beoordeling

1.

Het inleidend exploit werd op 2.09.2003 overgeschreven ter hypotheek overeenkomstig art. 1 Hypotheekwet.

Verweerster betwist de ontvankelijkheid van de eis niet en de rechtbank bemerkt geen reden die tot ambtshalve op te werpen onbevoegdheid aanleiding zou kunnen geven, zodat de eis ontvankelijk dient te worden verklaard.

2.

Verweerster voert vooreerst aan dat ingevolge het arrest van het Arbitragehof nr. van 19.01.2005 het instandhouden van betreffende bouwwinbreuk in casu geen misdrijf (meer) is en er hierdoor ook geen basis meer is voor de bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakte meerwaardevordering.

Dit middel faalt vermits verweerster, hetgeen zij niet ontkent, niet alleen de bouwwinbreuk in stand heeft gehouden maar deze bouwwinbreuk zelf heeft begaan, misdrijf dat op ogenblik van de instelling van huidige vordering niet verjaard was en door betreffend arrest van het Arbitragehof ongemoeid werd gelaten.

3.

Verweerster voert vervolgens aan dat huidige eis een vorm van machtsafwending inhoudt vermits, kort samengevat, eiser (enkel) negatief advies heeft verleend m.b.t. het door verweerster en haar toenmalige echtgenoot ingediende regularisatieverzoek om nadien nog de meerwaardevordering te kunnen instellen.

Het in deze geschetste optreden van eiser kadert volledig in een wettelijk omschreven opdracht en kan derhalve slechts marginaal getoets worden. Van machtsafwending kan slechts sprake zijn indien verweerster kan aantonen dat eiser de hem wettelijk verleende bevoegdheid om een bepaald oogmerk van algemeen belang na te streven, gebruikt tot het nastreven van een ander doel.

De rechtbank kan slechts vaststellen dat het negatief advies van eiser bij de regularisatieaanvraag, zowel als de beslissing tot het inleiden van een meerwaardevordering steunen op voldoende klare en duidelijke motieven, nl. het onverenigbaar karakter van de onvergunde constructie met de onmiddellijke omgeving.

De door eiser in deze aangenomen houding, nl. afwijzing van de regularisatie met invordering van de meerwaarde die het gebouw ingevolge de bouwwinbreuk heeft verkregen, kadert volledig in de wettelijke opdracht van eiser om de goede ruimtelijke ordening na te streven en bouwwinbreuken tegen te gaan door invordering van het vermogensvoordeel dat voor verweerster uit de bouwwinbreuk voortvloeit.

Van machtsafwending kan derhalve geen sprake zijn.

4.

De motieven die eiser bij zijn negatief advies m.b.t. de regularisatieaanvraag en zijn beslissing om de meerwaarde in te vorderen heeft aangewend, zijn,

het weze herhaald, slechts voor marginale toetsing vatbaar. De onjuistheid ervan wordt door verweerster niet aangetoond.

Hoofdmotief van eiser was en is dat de bouwinbreuk onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Reeds op zicht der overgelegde foto's blijkt dat, zoals eiser terecht aanvoert, de bouwinbreuk aan de afgevlakte dakhelling aan de achterzijde van de woning scherp afsteekt tegen de afhellende dakhelling van de naastgelegen woningen. Dat sommige woningen in de verdere omgeving aan de voorzijde ook drie woonlagen hebben kan aan deze vaststelling geen enkele afbreuk doen.

5.

Eiser heeft de meerwaarde becijferd volgens de bepalingen van art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5.05.2000, d.w.z. op basis van de bruto vloeroppervlakte die als bewoonbare zolderruimte in aanmerking komt. Door de dakhelling te wijzigen heeft verweerster immers bijkomende woonruimte gecreëerd.

Er is derhalve geen redenen om af te wijken van de berekeningswijze van art. 3, die steunt op objectieve criteria.

Om alle hoger vermelde redenen dient de eis, die voor het overige niet wordt betwist, gegrond te worden verklaard.

* * *

De voorschriften van de artikelen 2-30 tot 37 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

OM DEZE REDENEN:

De rechtbank, rechtdoende op tegenspraak:

Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond.

Stelt de som van NEGENENTWINTIGDUIZEND ACHTHONDERD NEGENTIG EURO EN ZEVENENTACHTIG CENT (29.890,87 EUR) vast als meerwaarde ingevolge betreffende bouwovertreiding op het onroerend goed, gelegen te
ter plaatse , gekadaastreerd

Verleent eiser voorbehoud voormeld bedrag aan te passen aan de evolutie van het indexcijfer van de gezondheidsindex volgens de formule bepaald in art. 3, §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05/05/2000.

Vermeedert voormeld bedrag met moratoire intresten vanaf 1 jaar vanaf de datum van huidig vonnis.

Veroordeelt verweerster tevens tot betaling van alle gerechtskosten, inbegrepen de dagvaardingskosten, kosten van overschrijving van de dagvaarding ten kantore van de hypotheekbewaarder, expeditiekosten, kosten van overschrijving van het vonnis ten kantore van de hypotheekbewaarder, betekenningskosten en eventuele invorderingskosten.

Stelt de gerechtskosten aan de zijde van eiser vast op 454,18 euro dagvaardingskosten en kosten overschrijving dagvaarding ter hypotheek en 178,48 euro rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de negende kamer, op het gerechtshof te Hasselt, op **12 OKTOBER 2005** alwaar zetelden:

, enige rechter,
, griffier.