

A.R. nr. 07/3237/A

Rep.nr.08/16026

IN DE ZAAK VAN:

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van de provincie , namens het VLAAMSE GEWEST, met kantoor gevestigd te

**eiser**, vertegenwoordigd door Mr. , advocaat met kantoor te

TEGEN:

beiden wonende te

**verweerdere**, vertegenwoordigd door Mr. , advocaat met kantoor te

vonnist de rechtbank als volgt:

### **I. RECHTSPLEGING**

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, betekend op 7 september 2007.

De raadslieden van de partijen werden gehoord op de openbare terechtzitting van 16 september 2008, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door de partijen neergelegde stukkenbundels.

### **II. FEITEN EN VORDERING**

1. In 1995 hebben (hierna genoemd: de verweerdere) een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het verbouwen van hun woning gelegen te kadastraal gekend onder

Op 23 oktober 1995 heeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies gegeven. Op 30 oktober 1995 heeft het college van

burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ de  
vergunning geweigerd (stukken A2 en A4 eiser).

Op 6 december 1995 hebben de verweerders een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het verbouwen van hun woning.

Op 12 februari 1996 heeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies gegeven. Op 19 februari 1996 heeft het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ de vergunning verleend (stukken B2 en B3 eiser).

Bij proces-verbaal van 16 oktober 1996 heeft de lokale politie van \_\_\_\_\_ een aantal stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld met betrekking tot de door de verweerders uitgevoerde bouwwerken aan hun woning en werd de stopzetting van de werken bevolen, hetgeen op 17 oktober 1996 door de burgemeester werd bekrachtigd (stuk C1 eiser).

Op 6 januari 1997 hebben de verweerders een regularisatieaanvraag ingediend.

Op 10 maart 1997 heeft het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ de regularisatieaanvraag geweigerd.

Op 19 april 1997 werd tegen deze beslissing beroep aangetekend. Dit beroep werd afgewezen door de bestendige deputatie van de provincie \_\_\_\_\_ op 12 juni 1997 (stuk D2 eiser). De verweerders hebben berust in deze beslissing, zodat de weigering van regularisatie definitief is geworden.

2. Aangezien de uitgevoerde werken niet in aanmerking kwamen voor regularisatie, werd door de gemachtigde ambtenaar van de afdeling AROHM overeenkomstig artikel 65, §1, c van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een *meerwaarde* als herstelmaatregel voorgesteld.

Bij besluit van 9 juni 1997 verklaarde het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ zich akkoord met het principe van de meerwaardesom. De meerwaardesom werd bepaald op 25.781,92 euro.

Begin december 1997 hebben de verweerders dit bedrag geblokkeerd op de consignatierekening nummer \_\_\_\_\_ van meester \_\_\_\_\_ en meester \_\_\_\_\_ (stuk 2 verweerders).

3. Op 10 december 1997 heeft de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in kortgeding, de *opheffing* bevolen van de beslissing van 17 oktober 1997 waarbij de beslissing tot stopzetting der werken werd bekrachtigd (stuk 3 verweerders).

Vervolgens werden de werken aan de woning van de verweerders voltooid.

Nadat had vastgesteld dat de meerwaardesom nog steeds op de voormelde consignatierekening stond, heeft het Agentschap Inspectie RWO op 25 januari 2007 gesteld dat dit bedrag moest worden terugbetaald en dat een nieuwe meerwaardevordering moest worden ingeleid.

Op 9 maart 2007 heeft de GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van de provincie (hierna genoemd: de eiser) een nieuwe herstellvordering opgemaakt waarbij het bedrag van de meerwaardesom werd bepaald op 103.515,76 euro (stuk E1 eiser).

Bij beslissing nr. van 16 april 2007 heeft de Hoge Raad voor het Herstelbeleid een eensluidend advies gegeven en zich akkoord verklaard met de aard van de gevorderde herstelmaatregel (stuk E2 eiser).

Op 12 februari 2008 werd de meerwaardesom van 30.518,75 euro (25.781,92 euro + intresten) weer vrijgegeven en gestort op de derdenrekening van de raadsman van de verweerders (stuk 2 verweerders).

4. Op 7 september 2007 is de eiser overgegaan tot dagvaarding.

De vordering van de eiser strekt ertoe om, in een bij voorraad uitvoerbaar te verklaren vonnis:

- de verweerders te horen veroordelen tot het betalen van de geldsom van 103.515,76 euro, zijnde de meerwaarde die het goed gelegen te kadastraal gekend als gekregen heeft ingevolge de stedenbouwkundige inbreuken;
- te horen zeggen voor recht dat het aan de verweerders toegelaten is conform artikel 149, §3, tweede lid D.R.O. om aan het voormelde goed nog instandhoudings- en onderhoudswerken uit te voeren die betrekking hebben op de stabiliteit conform artikel 195bis, derde lid D.R.O.;
- de verweerders te horen wijzen op de toepassing van artikel 7, eerste en vierde lid van het meerwaardebesluit en vast te stellen dat het meerwaardebedrag uiterlijk 1 jaar te rekenen vanaf de uitspraak dient betaald te worden op de rekening van het Herstelfonds op het rekeningnummer en dat bij gebreke van betaling zonder verdere ingebrekestelling de wettelijke verwijlntrest verschuldigd is;
- de verweerders erop te horen wijzen dat zij zich in toepassing van artikel 149, §5, tweede lid D.R.O. op een geldige manier kunnen kwijten van het gevorderde meerwaardebedrag door binnen het jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de vorige toestand, hetgeen in casu impliceert de afbraak van de

nieuwbouwwoning en het verwijderen van de afvalstoffen naar een daartoe bestemde stortplaats;

- de verweerders tevens te horen veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding en de dagvaardingskosten.

5. De verweerders van hun kant vragen om, in een bij voorraad uitvoerbaar te verklaren vonnis, de vordering van de eiser te reduceren tot 30.518,75 euro en de eiser te veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van de verweerders vast te stellen op de rechtsplegingsvergoeding, begroot op 2.000,00 euro.

### **III. BEOORDELING**

1. Overeenkomstig artikel 151 Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna genoemd: D.R.O.) kunnen de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het ambtsgebied waarvan de werken, de handelingen of de wijzigingen, bedoeld in artikel 146 D.R.O., geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 149, § 1 D.R.O.

De rechtbank kan bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een *geldsom* te betalen gelijk aan de *meerwaarde* die het goed door het misdrijf heeft verkregen (zie art. 149, §1 D.R.O.).

2. De vordering van de eiser betreft een herstellvordering in de zin van artikel 149, §1 D.R.O. en strekt tot het betalen van een bedrag dat de meerwaarde vertegenwoordigt van de door de verweerders wederrechtelijk opgerichte woning.

De eiser heeft zich voor de berekening van deze meerwaarde gebaseerd op de regels zoals vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde (zie art. 149, §5, derde lid D.R.O.). De eiser heeft het meerwaardebedrag volgens die regels vastgesteld op 103.515,76 euro.

De verweerders betwisten niet dat zij handelingen hebben gesteld die strafbaar zijn op grond van artikel 146 D.R.O. en dat de gevolgen van deze stedenbouwmisdrijven niet geregulariseerd zijn. Zij verzoeken evenwel om het gevorderde meerwaardebedrag te verminderen tot 30.518,75 euro, zijnde het bedrag van de minnelijke meerwaardesom die in het verleden werd vastgesteld en de intresten. De verweerders verwijzen naar het kennelijk onredelijk karakter van de huidige vordering van de eiser.

3. Alhoewel de rechtbank de opportuniteit van de door de eiser gevorderde herstelmaatregel niet kan beoordelen, dient zij deze wel de toetsen op zijn interne en externe wettigheid. De rechter is derhalve bevoegd om over te gaan tot de motievencontrole van de bevoegde overheid en om de vordering te toetsen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het redelijkheids- en het vertrouwensbeginsel (zie o.m.: G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, Brugge, Die Keure, 2001, p. 162-163).

Dit wettigheidstoezicht van de rechter is nog ruimer indien de gevorderde herstelmaatregel bestaat in de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde die het goed heeft gekregen door het misdrijf, vermits de rechter bij de bepaling van die geldsom niet gebonden is door de vordering van het bevoegde bestuur.

Het is de rechtbank die op onaantastbare wijze het bedrag bepaalt van de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen (zie art. 149, §5, eerste lid D.R.O.). De rechtbank is hierbij niet gebonden door het bedrag dat de eiser op grond van zijn eigen berekeningen heeft gevorderd.

4. De rechtbank stelt vast dat de verweerders reeds begin december 1997 de minnelijke meerwaardesom van 25.781,92 euro hebben geblokkeerd op de hoger bedoelde consignatierekening.

Omdat na bijna tien jaar vaststelde dat de voormelde som nog steeds op deze rekening stond, werd dit bedrag teruggestort en heeft de eiser per schrijven d.d. 9 maart 2007 een nieuwe meerwaardevordering ingesteld voor een bedrag van 103.515,76 euro, zijnde het viervoudige van de minnelijke meerwaardesom.

Immers, als gevolg van de vernietiging van artikel 149, §5, vierde lid D.R.O. door het Arbitragehof bij arrest nr. van 19 januari 2005 (B.S. 31 januari 2005, p. 2731) kon en kan een meerwaardesom niet meer op een minnelijke wijze worden geïnd: een rechterlijke tussenkomst is thans noodzakelijk.

Dit noopte de eiser tot het inleiden van de huidige vordering – waarbij evenwel het bedrag van de gevorderde meerwaardesom thans werd bepaald op basis van de berekeningsmethode zoals vastgesteld bij het inmiddels uitgevaardigde Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde (zie hoger).

5. In die omstandigheden is de rechtbank samen met de verweerders van oordeel dat het nieuwe bedrag van de meerwaarde, zoals dit door de eiser wordt gevorderd, moet worden beschouwd als *kennelijk onredelijk*, mede gelet op het kennelijk jarenlang ontbreken van ook maar enig initiatief van de zijde van de overheid om de minnelijke meerwaardesom te incasseren.



Het is slechts door dit jarenlange stilzitten van de overheid dat het – ingevolge de toevoeging van het vierde lid van artikel 149, §5 D.R.O., bij Decreet van 4 juni 2003, en de daaropvolgende vernietiging van deze bepaling bij het hoger aangehaalde arrest van het Arbitragehof – niet meer mogelijk is gebleken om de meerwaardesom in der minne te innen, zodat zij thans slechts in rechte kan worden gevorderd doch met een niet onaanzienlijke verhoging tot gevolg.

Het is uit den boze dat de verweerders op die manier het gelag zouden moeten betalen van het stilzitten van de overheid. Hierdoor zou aan de verweerders een last worden opgelegd die *buiten alle verhouding* staat met de omvang van de meerwaarde zoals die aanvankelijk door de bevoegde instanties zelf werd vastgesteld voor hetzelfde stedenbouwmisdrijf.

Anderzijds stellen de verweerders uitdrukkelijk dat zij hun verantwoordelijkheid niet wensen te ontlopen. Zij bieden aan om een som te betalen van 30.518,75 euro, zijnde het bedrag van de eerder vastgestelde meerwaardesom (25.781,92 euro) vermeerderd met de intresten.

In die omstandigheden behoort het om het door de eiser gevorderde bedrag te herleiden tot 30.518,75 euro.

6. Aangezien zowel de eiser als de verweerders onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, behoort het de gerechtskosten over de beide partijen *om te slaan*, zoals hierna bepaald (art. 1017, vierde lid Gerechtelijk Wetboek).

De gerechtskosten omvatten onder meer de *rechtsplegingsvergoeding*, zoals bepaald in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek (art. 1018, eerste lid, 6<sup>o</sup> Gerechtelijk Wetboek). De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij (art. 1022, eerste lid Gerechtelijk Wetboek, zoals vervangen bij art. 7 Wet 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van een advocaat, *B.S.* 31 mei 2007, p. 29541).

In de onderhavige zaak zijn zowel de eiser als de verweerders – minstens *gedeeltelijk* – in het gelijk gesteld, zodat de *beide* partijen gerechtigd zijn op een rechtsplegingsvergoeding, die evenwel zal worden omgeslagen zoals hierna bepaald.

De vordering van de eiser is een in geld waardeerbare vordering van 100.000,01 euro tot 250.000,00 euro. In dat geval is het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding gelijk aan 5.000,00 euro (art. 2 K.B. 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek, *B.S.* 9 november 2007, p. 56834).

Geen van de partijen heeft verzocht om enige rechtsplegingsvergoeding te verminderen of te verhogen. De rechtbank kan hiertoe *niet ambtshalve* overgaan (zie art. 1022, derde lid Gerechtelijk Wetboek).

7. De partijen vragen om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

In principe schorsen verzet en hoger beroep tegen eindvonnissen daarvan de tenuitvoerlegging (art. 1397 Gerechtelijk Wetboek), maar behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt kan de rechter de voorlopige tenuitvoerlegging van de vonnissen toestaan (art. 1398, eerste lid Gerechtelijk Wetboek).

Geen van de partijen voert echter enige grond of reden aan om deze uitzonderlijke maatregel te verantwoorden.

In die omstandigheden kan de voorlopige tenuitvoerlegging van het onderhavige vonnis *niet* worden toegestaan.

#### **OP DEZE GRONDEN,**

#### **DE RECHTBANK,**

#### **RECHT DOENDE OP TEGENSPRAAK,**

Met inachtneming van de artikelen 2, 34, 36, 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,

Verklaart de vordering van de GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR ontvankelijk, toelaatbaar en in de hierna volgende mate gegrond.

Veroordeelt

tot het betalen van de som van **DERTIGDUIZEND VIJFHONDERD ACHTTIEN EURO EN VIJFENZEVENTIG CENT (30.518,75 EUR)**, zijnde de meerwaarde die het goed gelegen te , kadastraal gekend als , gekregen heeft ingevolge de stedenbouwkundige inbreuken.

Zegt voor recht dat het

toegelaten is, conform artikel 149, §3, tweede lid D.R.O., om aan het voormelde goed nog instandhoudings- en onderhoudswerken uit te voeren die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in artikel 195bis, eerste lid, 3° D.R.O.

Zegt voor recht dat, met toepassing van artikel 7, eerste en vierde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde,

het hoger bepaalde bedrag van de meerwaarde uiterlijk bij het verstrijken van één jaar na

de onderhavige uitspraak dienen te storten op het rekeningnummer van het Herstelfonds (rek.nr. ) en dat, bij gebreke van betaling, vanaf het verstrijken van deze termijn zonder verdere ingebrekestelling de wettelijke verwijlntrest verschuldigd is op het hoger bepaalde bedrag.

Wijst erop dat zij zich, in toepassing van artikel 149, §5, tweede lid D.R.O., op een geldige wijze kunnen kwijten van de hoger bepaalde meerwaardesom door binnen het jaar na de onderhavige uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand, hetgeen in dit geval de afbraak van de nieuwbouwwoning en het verwijderen van de afvalstoffen naar een daartoe bestemde stortplaats impliceert.

Veroordeelt de eiser tot drie vijfde en de verweerders tot twee vijfde van de gerechtskosten en stelt deze kosten vast als volgt:

- aan de zijde van de eiser:	
* dagvaarding en rolrecht:	295,37 EUR
* rechtsplegingsvergoeding:	5.000,00 EUR
- aan de zijde van de verweerders:	
* rechtsplegingsvergoeding:	5.000,00 EUR

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van de veertiende burgerlijke kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent op **VEERTIEN OKTOBER TWEEDUIZEND EN ACHT**, waar aanwezig waren:

, alleenzetelend rechter;  
, griffier.