

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
KORT GEDING
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

2p. 14.338/08
F

AR : 08/479/C

IN DE ZAAK VAN :

De GEMACHTIGDE AMBTENAAR ONROEREND ERFGOED, optredend namens het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

EISERES, hebbende als raad Mr. V. Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,

TEGEN

1. _____ met KBO nr. _____ met zetel te _____

EERSTE VERWEERSTER, hebbende als raad Mr. R. De Clercq, advocaat te 9000 Gent, Onderstraat 48,

2. _____ met KBO nr. _____ met zetel te _____

TWEEDE VERWEERSTER, hebbende als raad Mr. R. De Clercq, advocaat te 9000 Gent, Onderstraat 48,

3. _____ met KBO nr. _____ met zetel te _____

DERDE VERWEERSTER, hebbende als raad Mr. R. De Clercq, advocaat te 9000 Gent, Onderstraat 48,

4. _____ met KBO nr. _____ met zetel te _____

VIERDE VERWEERSTER, hebbende als raad Mr. K. Wieërs, advocaat te 3920 Lommel, Einde 2/E, Residentie "Porta Campina",

5. _____ zelfstandige, wonende te _____ op _____

VIJFDE VERWEERDER, hebbende als raad Mr. K. Wieërs, advocaat te 3920 Lommel, Einde 2/E, Residentie "Porta Campina",

EN

ONGETEKEND AFSCHRIFT
art. 792 Ger. W.
vrijgesteld van
expeditierecht
art. 280/2° W. Reg.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
KORT GEDING
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

DE STAD _____, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, Stadhuis,

VRIJWILLIG TUSSENKOMENDE PARTIJ, hebbende als raad Mr. S. Kempinaire, advocaat te 9051 Gent, Putkapelstraat 105,

EN IN DE ZAAK VAN :

_____, met KBO nr. _____ met zetel te _____

EISERES IN GEDWONGEN TUSSENKOMST, hebbende als raad Mr. R. De Clercq, advocaat te 9000 Gent, Onderstraat 48,

TEGEN :

OCMW VAN DE STAD _____, publiekrechtelijk rechtspersoon, met zetel te _____

VERWEERSTER IN GEDWONGEN TUSSENKOMST, hebbende als raad Mr. P. Devers, advocaat te 9000 Gent, Kouter 71-72,

I. PROCEDURE

Op de openbare terechtzitting van 25 augustus 2008 werden de partijen in hun middelen gehoord, waarna de debatten gesloten werden en de zaak in beraad werd genomen.

De stukken werden ingezien, in het bijzonder :

- De regelmatig betekende dagvaardingen d.d. 23 juli 2008
- De door de eerste, tweede en derde verweersters ter terechtzitting d.d. 28 juli 2008 neergelegde conclusie
- Het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst namens de Stad Gent neergelegd ter terechtzitting d.d. 28 juli 2008
- De dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring d.d. 5 augustus 2008
- De door de eiseres d.d. 21 augustus 2008 ter griffie neergelegde conclusie
- De door de vrijwillig tussenkomende partij d.d. 21 augustus 2008 ter griffie neergelegde conclusie
- De door de vierde en vijfde verweerders ter terechtzitting d.d. 25 augustus 2008 neergelegde vervangende besluiten

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT

KORT GEDING

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

- De door de verweerster in gedwongen tussenkomst ter terechtzitting d.d. 25 augustus 2008 neergelegde besluiten
- De door de partijen neergelegde stukkenbundels

II. FEITEN EN VOORGAANDEN

Uit de stukken en besluiten van partijen blijkt dat voorliggend geschil betrekking heeft op het _____ gelegen te _____ Voormeld pand werd als monument beschermd bij besluit van de Vlaamse regering van 13 maart 1996.

Waar dit pand aanvankelijk de eigendom was van de verweerster in gedwongen tussenkomst, werd dit bij openbare verkoop van 11 maart 1998 (datum PV van toewijs) verkocht aan de _____. Deze laatste verkocht het goed dan weer op 2 juni 2005 aan de eerste verweerster, waarbij de koopster uitdrukkelijk kennis kreeg van het beschermd statuut van het gebouw.

Blijkbaar werden aan het reeds vervallen gebouw in opdracht van de eerste verweerster werken uitgevoerd door de vierde (vennootschap) en vijfde (zaakvoerder) verweerster waarbij een deel van het pand instortte.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat het pand reeds bijzonder lang in uiterst vervallen toestand verkeerde.

III. VORDERINGEN

De eiseres en de vrijwillig tussenkomende partij vorderen:

De verweerders te horen veroordelen om volgende voorlopige maatregelen uit te voeren aan het onroerend goed :

- het afschermen van de gebouwen door een voorlopige noodconstructie bestaande uit een zelfdragend skelet dat zowel verticaal als horizontaal water- en winddicht afgesloten wordt met industriële beplating
- alle verwijderde materialen (houten spanten, stenen, moerbalken met geprofileerde moerbalksleutels en kinderbalken) te stockeren van op een water- en winddichte plaats

De verweerders te veroordelen om deze maatregelen uit te voeren binnen de 24 uur na betekening van de beschikking. Binnen dezelfde termijn per aangetekende brief aan de eiseres de water- en winddichte plaats mee te delen waar de verwijderde materialen zullen worden gestockeerd

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
KORT GEDING
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

Te zeggen voor recht dat aan elke verweerder een dwangsom zal worden opgelegd van € 250 per dag vertraging in de uitvoering van vermelde maatregelen.

Te zeggen voor recht dat de eisende partij en de vrijwillig tussenkommende partij, indien de maatregelen niet binnen de vermelde termijn na betekening van de beschikking zijn uitgevoerd, gemachtigd worden om de vermelde maatregelen zelf uit te voeren op kosten van de gedaagden.

De verweerders te veroordelen tot de kosten van het geding.

De eerste tweede en derde verweerders vorderen dat tweede en derde verweerders buiten zake zouden worden gesteld wegens gebrek aan hoedanigheid, zij concluderen verder tot de onbevoegdheid van de kort geding rechter minstens vragen zij de aanstelling van een deskundige teneinde de kwestieuze site te bezoeken en advies uit te brengen nopens het al dan niet realistisch karakter van de gevorderde maatregelen, rekening houdend met de kostprijs daarvan in verhouding tot de efficaciteit.

Meer bepaald na te gaan of het niet veeleer aangewezen voorkomt om de losstaande gevelmuren uit veiligheidsoverwegingen te ontmantelen en de nog bruikbare afbraakmaterialen te stockeren in functie van de latere heropbouw van het betreffend

Hen akte te verlenen van hun voorbehoud om ten gepaste tijde jegens wie het behoort de passende pecuniaire vergoeding te vorderen voor de onnoemelijke imagoschade die hen op volstrekt onterechte wijze berokkend werd.

De eiseres in gedwongen tussenkomsst vordert dat de verweerster in gedwongen tussenkomsst zou worden bevolen om tussen te komen in voorliggende procedure, en dat deze er zich zou horen veroordelen om de eiseres in gedwongen tussenkomsst te vrijwaren voor alle veroordelingen die jegens haar uitgesproken zouden worden, al dan niet nadat er ook t.a.v. haarzelf en t.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen van de stad op tegensprekelijke wijze een deskundige aangesteld zal zijn geworden met opdracht de kwestieuze site te bezoeken en advies uit te brengen nopens het al dan niet realistisch karakter van de gevorderde maatregelen, rekening houdend met de kostprijs daarvan in verhouding tot de efficaciteit.

Meer bepaald na te gaan of het niet veeleer aangewezen voorkomt om de losstaande gevelmuren uit veiligheidsoverwegingen te ontmantelen en de nog bruikbare afbraakmaterialen te stockeren in functie van de latere heropbouw van het betreffend

En tevens de gerechtsdeskundige de opdracht te geven na te gaan of en in hoeverre de thans aangeklaagde toestand niet reeds bestond ten tijde van de verkoop door de verweerster in gedwongen

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT

KORT GEDING

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

tussenkomsst aan de _____ op 11 maart 1998 en in hoeverre een alert en adequaat optreden van verweerster in tussenkomsst als van de eiseres op hoofdeis en de vrijwillig tussenkomsstende partij die toestand had kunnen voorkomen.

IV. BEOORDELING

A. BEVOEGDHEID

Art. 584, 1° lid Ger.W. bepaalt dat de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in gevallen die hij spoedeisend acht bij voorraad uitspraak doet.

Spoedeisendheid is daarbij zowel een bevoegdheids- als een gegrondheidsvoorwaarde.

De kortgeding rechter is bevoegd zodra het inleidende exploit melding maakt van enige urgentie wat in casu het geval is.

B. TOELAATBAARHEID

De tweede en derde verweerster alsook de vijfde verweerder menen dat zij niet de vereiste hoedanigheid hebben om in deze zaak betrokken te worden.

Nochtans blijkt uit de uiteenzetting van de feitelijke omstandigheden dat zij wel degelijk belanghebbende partij zijn.

De tweede verweerster is volgens besluiten het "fiscaal vehikel" van de eerste verweerster en als dusdanig betrokken in de bouwperikelen.

De derde verweerster is diegene die op haar naam (en dus niet namens de eigenaar) destijds reeds een bouwvergunning aanvraag en bekwam voor het litigieuze pand en die op heden blijkbaar opnieuw tracht een vergunning te bekomen.

De vierde verweerster betreft de vennootschap welke de opdracht kreeg van de eerste verweerster opkuiswerken te verrichten terwijl de vijfde verweerder de zaakvoerder is van de vierde, die daadwerkelijk de werken verrichtte en de instorting op 26 juni 2008 veroorzaakte.

Verwerende partijen hebben wel degelijk de vereiste hoedanigheid. De door hen aangebrachte argumenten raken niet de toelaatbaarheid doch wel de gegrondheid van de zaak.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT

KORT GEDING

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

Hetzelfde kan gesteld omtrent de hoedanigheid van de verweerster in gedwongen tussenkomst. Zij was voorheen de eigenaar van het convent, en kan als dusdanig als betrokken partij worden beschouwd.

Haar argumenten betreffen eveneens de grond van de zaak (zie infra).

C. GEGRONDHEID

1.

De verweerders betwisten vooreerst de urgentie van de hoofdvordering. Zij stellen dat de vervallen toestand van het reeds lang voor zij dit aankochten bestond, en dat er aldus op heden geen urgentie kan gevonden worden om beschermende maatregelen op te leggen.

De eiseres en de vrijwillig tussenkomende partij houden voor dat de urgentie werd gecreëerd door de (onrechtmatige) uitvoering van werken waarbij een deel van het pand werd gesloopt.

Spoedeisendheid bestaat wanneer een onmiddellijke beslissing wenselijk is om schade van een bepaalde omvang of ernstige ongemakken te voorkomen. (Cass. 21 mei 1987, R.W. 1987-88, 1425).

Bij vrees voor ernstige schade of aanzienlijke ongemakken dringt een beslissing in kort geding zich op.

Uit de stukken blijkt zonder enige twijfel dat litigieus beschermd pand reeds lang een ruïne is. Lang voor de feiten van 26 juni 2008 stond op een deel van dit geen dak meer en het feit dat bomen binnen de muren van een gebouw groeien duidt op een reeds lang aan de gang zijnd verval, zodat de ruïneuze toestand van het gebouw bezwaarlijk enkel en alleen op rekening van de verwerende partijen kan worden geschreven.

Anderzijds wist eerste verweerster wel degelijk wat de staat en de hoedanigheid was van het gebouw dat zij aankocht en kan niet betwist worden dat de daden welke op 26 juni 2008 werden gesteld voor een (gedeeltelijke) instorting hebben gezorgd, wat de aantasting van dit gebouw in aanzienlijke mate heeft doen toenemen.

Deze feiten en de ernstige gevolgen ervan motiveren dan ook terecht de urgentie.

2.

Waar het Vlaamse gewest beschikt over de mogelijkheid herstelmaatregelen te vorderen kan worden aanvaard dat zij over de mogelijkheid beschikt om bij hoogdringendheid maatregelen te vragen die de schade beperken.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
KORT GEDING
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

Zowel het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en stads- en dorpsgezichten als het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en Stads- en dorpsgezichten voorzien in de verplichting voor de eigenaar of vruchtgebruiker om het beschermd monument in goede staat te houden en desgevallend maatregelen te treffen tegen onder meer ongunstige weersomstandigheden zodat moet worden onderzocht welke verwerende partij als eigenaar of vruchtgebruiker kan worden aangewezen.

Blijkens de op heden voorgebrachte stukken komt enkel de eerste verweerster in aanmerking om aan deze verplichting te voldoen.

Door de eiseres worden immers geen stukken voorgebracht die erop zouden duiden dat enige andere verweerster de genoemde hoedanigheden heeft.

De gevorderde maatregelen kunnen derhalve enkel aan de eerste verweerster worden opgelegd zodat de hoofdvordering ongegrond voorkomt tegen de tweede, derde, vierde en vijfde verweerders.

3.

Verder dient de vraag gesteld of de maatregelen zoals door de eiseres en de vrijwillig tussenkomende partij gevorderd, onmiddellijk dienen worden opgelegd, of dat – zoals de eerste, tweede en derde verweerders bij tegeneis vorderen – niet eerst een deskundige dient te worden aangesteld teneinde na te gaan of het zinvol is de gebouwen alsnog te voorzien van een geldverslindende overkapping dan wel of het niet verkieslijk is om de losstaande muren te ontmantelen teneinde vervolgens een heropbouw met similaire maar eigentijdse materialen mogelijk te maken.

De eerste, tweede en derde verweerders gaan met hun verzoek voorbij aan de aan de eigenaar opgelegde verplichting om het beschermd monument in goede staat te houden. Deze verplichting staat los van de staat van het goed op het ogenblik van de aankoop en de eigenaar kan zich hieraan niet onttrekken verwijzende naar andere mogelijks medeverantwoordelijken.

Er bestaat geen twijfel over het feit dat dit beschermde monument hoogdringend maatregelen behoeft opdat er nog iets van de waarde behouden kan blijven. De door de eiseres en vrijwillig tussenkomende partij gevorderde maatregelen komen in dat opzicht noodzakelijk voor.

Evenwel moet aan de eerste verweerster meer ruimte worden gegeven om deze overkapping uit te voeren. Een termijn van 45 dagen na de betekening van onderhavige beschikking komt passend voor.

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
KORT GEDING
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

4.

Dat dit monument in slechte staat was bij de aankoop is aannemelijk, doch de pecuniaire consequenties van deze slechte staat, en de mogelijke aansprakelijkheidsvorderingen tegen eerdere eigenaars die hiervan het resultaat kunnen zijn komen ter beoordeling enkel aan de bodemrechter toe nu de kort geding rechter slechts uitspraak bij voorraad kan doen.

De vordering in vrijwaring lastens de verweerster in gedwongen tussenkomst en het gevraagde voorbehoud voor het vorderen van een passende financiële vergoeding wegens imagoschade diende in het kader van huidige procedure om die reden als ongegrond worden afgewezen.

OP DEZE GRONDEN,

rechtdoende op tegenspraak en bij wijze van dringende en voorlopige voorziening, zonder nadeel toe te brengen aan de zaak zelf en onder uitdrukkelijk voorbehoud van alle rechten van de partijen,

Met inachtneming van de artikelen 2, 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken,

Verleent de Stad akte van haar vrijwillige tussenkomst.

Verklaart de hoofd- en tegenvordering ontvankelijk ;

Verklaart de vordering tot gedwongen tussenkomst lastens het OCMW ontvankelijk.

Wijst de hoofdeis af als ongegrond in zoverre deze gericht is tegen de tweede, derde, vierde en vijfde verweerders.

Wijst de vordering tot gedwongen tussenkomst af als ongegrond.

Wijst de tegeneis af als ongegrond.

Verklaart de hoofdeis in zoverre deze is gericht tegen de eerste verweerster in de hierna bepaalde mate gegrond :

Veroordeelt de eerste verweerster om volgende voorlopige maatregelen uit te voeren aan het onroerend goed :

- het afschermen van de gebouwen door een voorlopige noodconstructie bestaande uit een zelfdragend skelet dat zowel vertikaal als horizontaal water- en winddicht afgesloten wordt met industriële beplating. Veroordeelt de eerste verweerster om deze

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT

KORT GEDING

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

maatregelen uit te voeren binnen de 45 dagen na betekening van deze beschikking.

- alle verwijderde materialen (houten spanten, stenen, moerbalken met geprofileerde moerbalksleutels en kinderbalken) te stockeren op een water- en winddichte plaats. Veroordeelt de eerste verweerster om deze maatregelen uit te voeren binnen de 24 uur na betekening van de beschikking . Binnen dezelfde termijn per aangetekende brief aan de eiseres de water- en winddichte plaats mee te delen waar de verwijderde materialen zullen worden gestockeerd

Zeggen voor recht dat aan de eerste verweerster een dwangsom wordt opgelegd van € 250 per dag vertraging in de uitvoering van vermelde maatregelen.

Zeggen voor recht dat de eisende partij en de vrijwillig tussenkomende partij, indien de maatregelen niet binnen de vermelde termijn na betekening van de beschikking zijn uitgevoerd, gemachtigd worden om de vermelde maatregelen zelf uit te voeren op kosten van de eerste verweerster

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Veroordeelt de eerste verweerster/eiseres in gedwongen tussenkomst tot één vierde van de dagvaardingskosten van de eiseres, tot de kosten van dagvaarding in gedwongen tussenkomst en tot de rechtsplegingsvergoeding in hoofde van de eiseres, de vrijwillig tussenkomende partij en de verweerster in gedwongen tussenkomst.

Veroordeelt de eiseres tot drie vierde van de dagvaardingskosten en veroordeelt haar samen met de vrijwillig tussenkomende partij elk voor de helft tot de rechtsplegingsvergoedingen welke bestaan in hoofde van de tweede, derde, vierde en vijfde verweerders.

Vereffent de kosten van het geding als volgt:

- aan de zijde van de eiseres :

* rolrecht/dagvaarding:	€ 245,38 + €171,61
* rechtsplegingsvergoeding:	€ 1.200

- aan de zijde van de vrijwillig tussenkomende partij :

* rechtsplegingsvergoeding:	€ 1.200
-----------------------------	---------

- aan de zijde van de eerste verweerster/eiseres in gedwongen tussenkomst :


* rolrecht/dagvaarding:	€ 175,92
-------------------------	----------

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE GENT
KORT GEDING
OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 SEPTEMBER 2008

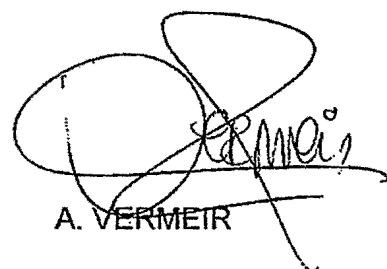
- aan de zijde van de tweede verweerster:
 - * rechtsplegingsvergoeding: € 1.200
- aan de zijde van de derde verweerster :
 - * rechtsplegingsvergoeding: € 1.200
- aan de zijde van de vierde verweerster :
 - * rechtsplegingsvergoeding: € 1.200
- aan de zijde van de vijfde verweerder :
 - * rechtsplegingsvergoeding: € 1.200
- aan de zijde van verweerster in gedwongen tussenkomst :
 - * rechtsplegingsvergoeding: € 1.200

Zegt dat deze beschikking uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande voorziening en zonder zekerheidstelling.

Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de kort gedingen, in het gerechtshuis te Gent door Ann Vermeir, rechter, in vervanging van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, de ondervoorzitters en de ouder benoemde rechters, allen wettelijk verhinderd, en bijgestaan door Vera Persoons, griffier op zestien september tweeduizend en acht.



V. PERSOONS



A. VERMEIR