

284
23^{ste} kamer

294/23/08

[Handwritten signature]

Aangeboden op

Niet te registreren
De ontvanger

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

A.R. Nr. 07/10987/A

Register
Nr. 07/45957

Eindvonniss - tegenspraak

Herstelmaatregel stedenbouw

Bijlagen: dagvaarding + 4 conclusies

afgeleverd aan

vrij art. 230, 2
(v.o. registratie)
(G.W., art. 792-1030)

IN ZAKE VAN:

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor het
grondgebied van de provincie ; de heer
met kantoor te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat, 103-105;

eiser

vertegenwoordigd door mter

, advocaat, met kantoor te

TEGEN

V-EV

De heer , wonende te

verweerder

vertegenwoordigd door mter

, advocaat, met kantoor te

* * *

In deze zaak spreekt de rechtbank volgend vonnis uit.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en meer in het bijzonder van :

- de dagvaarding, betekend op 29 augustus 2007 op verzoek van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur ;
- de conclusies en de syntheseconclusies voor de heer ;
- de conclusie en de syntheseconclusie voor de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur.

Op de zitting van 2 oktober 2008 zijn de advocaten van de partijen gehoord; na neerlegging van de stukken, is de zaak in beraad genomen.

* * *

A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. De heer is eigenaar van een onroerend goed gelegen te . Het goed is in het gewestplan - ingedeeld in agrarisch gebied.

Op 27 februari 2007 werd door een ambtenaar van het Vlaams Gewest een proces-verbaal opgesteld waarbij volgende overtredingen werden vastgesteld :

" Ik stel vast dat de woning werd opgedeeld in twee woonentiteiten waarvan één op het gelijkvloers, zijnde nummer en één op de verdieping, zijnde nummer . Aan het gebouw werden brievenbussen voorzien. De brievenbussen werden op de voorgevel en de linkerzijgevel bevestigd.

- Op dezelfde eigendom werd een houten garage opgericht van +- 3,50m breed, +- 4,80m diep en de kroonlijst is +- 1,80m hoog. De constructie is bedekt met een zadeldak bedekt met roofing singels.

De garage is ingeplant op +- 3,00m van de linker perceelsgrens en op +- 5,00m van de rooilijn.

- Op 9 januari 1995 werd aan betrokkene een stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor het verbouwen van een EENgezinswoning."

2. Op 30 april 2007 stelde de stedenbouwkundige inspecteur een herstellvordering op, tot het eisen van de meerwaarde die het goed door het misdrijf verkregen heeft. Deze meerwaarde werd in een schattingsverslag bepaald op 40.654,53 euro voor de omvorming tot tweegezinswoning en 1.033,83 euro voor de garage.

In zijn advies van 12 juni 2007, gegeven op vraag van de stedenbouwkundige inspecteur, stelt de Hoge Raad voor het herstelbeleid akkoord te gaan met de aard van de herstellvordering.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur dagvaardde vervolgens op 29 augustus 2007 de heer [naam] en vorderde de betaling van de som van 41.688,36 euro, vermeerderd met een verhoging wegens muntontwaarding van 2,5% per jaar vanaf 13 april 2007 tot de datum van het vonnis en vervolgens verhoogd met moratoire interesten op het verhoogde bedrag vanaf de datum van het vonnis tot de betaling. Tevens wordt de voorlopige uitvoerbaarheid van het vonnis gevraagd.

3. De heer [naam] heeft intussen in de woning een binnentrap laten plaatsen die de twee verdiepingen met elkaar verbindt. De woning wordt hierdoor niet meer beschouwd als een tweegezinswoning, zodat de stedenbouwkundige ambtenaar de vordering tot betaling van de meerwaarde van 40.654,53 euro voor de omvorming tot tweegezinswoning niet meer handhaaft.

Het geding heeft thans nog uitsluitend betrekking op de gevorderde meerwaarde van 1.033,83 euro voor de garage.

B. Beoordeling

4. De gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur kan een herstellvordering rechtstreeks aanhangig maken bij de burgerlijke rechtbank op grond van artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Deze bepaling luidt als volgt :

"De stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook 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, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 149, § 1. De bepalingen van artikel 149, § 1, tweede lid, §§ 3, 4 en 5 en artikel 150 zijn hierop van toepassing."

Het blijkt niet, en de partijen voeren evenmin aan, dat een strafvordering zou zijn ingesteld. Er is dan ook geen reden om deze burgerlijke procedure op te schorten.

5. Het verweer dat de heer Jacobs in zijn syntheseconclusies voert heeft uitsluitend betrekking op de vordering tot betaling van een meerwaarde voor de omvorming tot tweegezinswoning.

Zoals gezegd handhaaft de stedenbouwkundige inspecteur die vordering niet, zodat het verweer zonder belang is geworden.

6. De heer [naam] betwist niet dat de garage met miskenning van de stedenbouwkundige voorschriften is gebouwd.

Wat de door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur gevorderde meerwaarde van 1.033,83 euro voor de garage betreft, gedraagt de heer zich "naar de wijsheid van de rechtbank".

7. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft de meerwaarde van de garage in het schattingsverslag berekend overeenkomstig de formule van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde.

De kosten voor de bouw van de garage zijn geraamd op 2.404,25 euro. De heer voert niet aan dat die raming niet zou overeenstemmen met de werkelijke bouwkosten.

Die bouwkosten zijn vermenigvuldigd met een coëfficiënt A van 1,30 en met een welstandscoëfficiënt B van 1,1. Van het product is dan de geraamde bouwkost afgetrokken.

De coëfficiënten A en B houden rekening met respectievelijk het feit dat het goed in agrarisch gebied ligt en de enige zonevreemde woning in de omgeving is en het feit dat er een minimale toename van de welstand is door de bouw van de garage. Die feiten, waarmee bij de raming van de meerwaarde rekening is gehouden, zijn niet betwist; het bedrag van de geschatte meerwaarde kan worden aangenomen.

8. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt een verhoging van de geschatte meerwaarde met 2,5 % wegens muntontwaarding.

Om tegemoet te komen aan het effect van de muntontwaarding, koppelt het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 het basisbedrag van de bouwkost aan de gezondheidsindex.

Het schattingsverslag is opgemaakt in 2007. Voor de berekening van de bouwkost is het bedrag van 125 euro per m² bruto vloeroppervlakte overeenkomstig de formule in artikel 3, § 2, van het besluit van 5 mei 2000 aangepast aan de evolutie van het cijfer van de gezondheidsindex van december 2006 (125 euro x 119,09 (gezondheidsindex december 2006) / 104,02 (= gezondheidsindex december 1999) = 143,11 euro per m²).

De rechtbank moet zelf de meerwaarde van het goed vaststellen, zoals die is op het ogenblik van de uitspraak. De gezondheidsindex, waaraan het Meerwaardebesluit de bouwkost koppelt, is van december 2006 tot december 2007 gestegen van 119,09 tot 122,23; dat is een toename van 2,64 % op een jaar. De gevorderde verhoging van het bedrag van het schattingsverslag met 2,5 % per jaar is dus niet overdreven.

Dit geeft een geactualiseerde meerwaarde van 1.033,83 euro (meerwaarde schattingsverslag) + $[1.033,83 \times 2,5 \% \times 551 \text{ dagen (datum schattingsverslag tot datum vonnis)}/365 \text{ dagen}] = 1.072,85 \text{ euro}$.

9. Op dit bedrag zijn geen moratoire interesten verschuldigd vanaf de datum van de uitspraak. Wel is krachtens artikel 7, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 vanaf het verstrijken van één jaar na de uitspraak van onderhavig vonnis, zonder verdere ingebrekestelling, de wettelijke verwijlinterest verschuldigd op het bepaalde bedrag van de meerwaarde.

*

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

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

Rechtsprekende in eerste aanleg, op tegenspraak ;

Veroordeelt de heer tot betaling aan de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur van de som van 1.072,85 euro ;

Veroordeelt de heer in de gerechtskosten, aan de zijde van de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur begroot op 351,69 euro (dagvaarding, overschrijving hypotheekkantoor en rol) + 400 euro (RPV).

Aldus gevonnist en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de 23^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, op 16 oktober 2008, waar aanwezig waren en zitting namen:

de heer , rechter,
de heer , afgevaardigd adjunct-griffier,