

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

VONNIS

A.R. Nr. 09/10443/A

Eindvonnis – op tegenspraak

Herstelvordering stedenbouw

IN DE ZAAK VAN :

De **GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR** voor
het grondgebied van de provincie met kantoren te

eiser,

op de zitting vertegenwoordigd door mr. advocaat, in de plaats
van mr. advocaat, met kantoor te

TEGEN :

1. , en

2. , beide wonend te

3. , met zetel te
, en met als ondernemingsnummer

verweerders,

op de zitting vertegenwoordigd door mr. advocaat, met
kantoor te

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 3, tweede lid, van de wet 15 juni 1935 op het taalgebruik in
gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van
de rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

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

– de dagvaarding, betekend op 19 juni 2009 met een exploot van mr.

aangeboden op

niet te registreren

de ontvanger,

bijlagen

dagvaarding

5 conclusies

plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, in vervanging van
mr gerechtsdeurwaarder te

- de conclusie en de syntheseconclusie van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur, respectievelijk neergelegd op 7 januari 2010 en 16 maart 2010 ;
- de "besluiten", "aanvullende en synthesebesluiten" en de "tweede aanvullende en synthesebesluiten" van respectievelijk neergelegd op 2 november 2009, 11 februari 2010 en 19 april 2010.

Op de zitting van 19 mei 2011 werden de raadslieden van de partijen gehoord, waarna voor de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur een stukkenbundel werd neergelegd, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

*

A. Feiten en procedurevoorgaanden

1. en zijn de eigenaars van een onroerend goed te gekend bij het kadaster als

Zij verkregen op 25 september 1995 een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting op deze grond van een gebouw met twee wooneenheden. De waarvan de heer de zaakvoerders zijn, heeft hierna op deze grond een gebouw opgericht.

2. Op 28 maart 2008 werd door de bevoegde inspecteur proces-verbaal opgesteld wegens inbreuk op de vergunde plannen, nu er drie wooneenheden zouden zijn ingericht in het gebouw in plaats van twee. De inspecteur leidde dit af uit de omstandigheid dat aan de straatzijde drie brievenbussen en drie bellen waren aangebracht.

Uit gegevens die verkregen werden van de gemeente is verder ook gebleken dat er sedert 1 augustus 2003 op het adres drie gezinnen zijn ingeschreven.

De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur stelde een herstellvordering op waarin de betaling van een geldsom wordt gevorderd van 93.065,28 €, gelijk aan de meerwaarde die het goed zou hebben verkregen ten gevolge van het misdrijf.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleende op 13 februari 2009 een eensluidend advies en verklaarde akkoord te gaan met de aard van de herstellvordering.

3. Op 19 juni 2009 ging de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur over tot dagvaarding van

De inspecteur eist dat de rechtbank de verweerders hoofdelijk of in solidum zou veroordelen in een voorlopig uitvoerbaar vonnis tot betaling van de som van 93.065,28 €, zijnde de meerwaarde die het terrein heeft verkregen, meer een verhoging wegens muntontwaarding van 2,5 % per jaar vanaf 15 december 2008 tot de datum van het vonnis, en meer op dit verhoogde bedrag de verwijlntresten aan de wettelijke rentevoet vanaf de datum van het vonnis tot de dag van betaling.

Hij eist dat de rechtbank ook voor recht zou zeggen dat de verweerders het recht hebben om zich geldig te kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand en het strijdige gebruik te staken, hetgeen neerkomt op het verwijderen van de woongelegenheden uit de dakverdieping en het terug inrichten als zolderruimte.

De verweerders besluiten dat de eis verjaard of vervallen is. Ondergeschikt vragen zij het bedrag van de meerwaardesom te bepalen op 23.795,10 €. Strikt ondergeschikt vragen zij een gerechtsdeskundige aan te stellen met de opdracht een advies te geven over het bedrag van de meerwaarde.

B. Beoordeling

4. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft de herstellvordering bij de burgerlijke rechter aanhangig gemaakt op grond van artikel 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : "DORO"), thans, na coördinatie, artikel 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna : "VCRO").

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, vermeld in artikel 6.1.1, geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd, de herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 6.1.41, § 1. Artikel 6.1.41, § 1, § 2, § 3, § 5 en § 6, en artikel 6.1.42 zijn van overeenkomstige toepassing."

In de voorliggende zaak vordert de stedenbouwkundige inspecteur de geldsom gelijk aan de meerwaarde die het onroerend goed heeft verkregen ten gevolge van de wederrechtelijke inrichting van een derde woongelegenheden in het gebouw.

5. De verweerders werpen op dat de herstellvordering verjaard is. Zij stellen dat er op 1 augustus 2003 op het betrokken adres een

derde inschrijving werd gedaan in de bevolkingsregisters, zodat de gemeente sedertdien op de hoogte was van de vermeende bouwovertreiding.

De vijfjarige verjaringstermijn van artikel 2262bis, §1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, zou aldus op die datum zijn beginnen te lopen, zodat de dagvaarding van 19 juni 2009 laattijdig was.

De herstellvordering wordt thans evenwel niet ingesteld door de gemeente, doch door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur. De (beweerde) kennis van de (beweerde) bouwovertreiding in hoofde van de gemeente, betekent nog niet dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur -die een ambtenaar is van het Vlaams Gewest en geen juridische band heeft met de gemeenten- daarvan op de hoogte was of diende te zijn.

Uit de omstandigheid dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen beide een vorderingsrecht hebben in de zin van de artikelen 6.1.41 en 6.1.43 van de VCRO, doet hieraan geen afbreuk. Geen enkele bepaling verplicht deze overheden om elkaar in kennis te stellen van de bouwovertreidingen die zij hebben vastgesteld.

Ten overvloede stelt de rechtbank vast dat op 28 maart 2008 en 3 juli 2008 processen-verbaal werden opgemaakt die de verjaring hebben gestuit, zodat de herstellvordering die werd ingesteld binnen de vijf jaren na de laatste stuitingsdaad hoe dan ook niet verjaard kan zijn (zie de artikelen 21, 22 en 26 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering).

6. De verweerders stellen vervolgens terecht dat de herstellvordering niet meer kan slagen in zoverre zij zou worden gebaseerd op de vaststelling dat de wederrechtelijke inrichting van de derde woongelegenheden in stand wordt gehouden. De instandhouding van wederrechtelijk uitgevoerde bouwwerken, gelegen buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied, is sedert 1 september 2009 immers niet meer strafbaar, en de herstellvordering kan sedertdien voor dergelijke feiten niet meer worden ingewilligd (artikel 6.1.1., vierde lid, VCRO).

De herstellvordering wordt evenwel niet gebaseerd op de instandhouding van het bouw misdrijf, doch op het louter plegen ervan, zijnde de inrichting van een derde woongelegenheden. Deze inrichting is wel degelijk nog strafbaar, en een herstellvordering kan erop worden gebaseerd.

7. Uit de voorgelegde stukken blijkt dat er sedert 1 augustus 2003 in het gebouw een derde woongelegenheden werd ingericht, in overtreding van de bouwplannen op grond waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd verleend, en waarin slechts twee woongelegenheden waren voorzien.

De derde woongelegenheden werd blijkbaar voorzien op de

zolderverdieping die volgens de bouwplannen deel uitmaakte van het duplexappartement dat was voorzien op de tweede verdieping.

De verweerders voeren tegen deze vaststellingen geen inhoudelijke betwisting, zodat de rechtbank deze aanvaardt als een juiste weergave van de feitelijke situatie.

De eis tot betaling van een geldsom, gelijk aan de meerwaarde die het goed heeft verkregen ten gevolge van deze wederrechtelijke inrichting van de derde woongelegenheden, is bijgevolg gegrond.

8. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur heeft de meerwaardesom begroot op het bedrag van 93.065,28 €, in navolging van een schattingsverslag dat werd opgemaakt in toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde.

De rechtbank bepaalt op autonome wijze het bedrag van de meerwaardesom die wordt geëist.

De berekeningsmethode die wordt voorgesteld door het voormelde Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 wordt door de rechtbank in beginsel beschouwd als een correcte methode om de meerwaarde te berekenen.

Volgens dit besluit dient de meerwaardesom berekend te worden aan de hand van de formule "(kosten x coëfficiënt A x coëfficiënt B) – kosten".

9. Het bedrag van de "kosten" in deze formule wordt volgens artikel 3 van dat besluit bepaald aan de hand van tarieven per vierkante meter, waarbij hier gekozen werd voor het (geïndexeerd) tarief van 881,30 € / m² dat geldt voor de aanleg van bruto vloeroppervlakte in woningen.

De verweerders laten evenwel terecht gelden dat dit tarief hier niet kan worden toegepast, nu het niet gaat om nieuw gecreëerde woonoppervlakte, doch louter om bestaande woonoppervlakte die werd bestemd tot een aparte woongelegenheden. Als zodanig is het correct, zoals de verweerders voorstellen, om uit te gaan van het (te indexeren) tarief van 375 €, zijnde het verschil tussen enerzijds het tarief voor de aanleg van bruto woonoppervlakte en anderzijds het tarief voor de aanleg van onbewoonbare zolders. De rechtbank indexeert dit tarief als volgt naar de datum van dit vonnis volgens de regel bepaald in artikel 3, §2, van voormeld Besluit van 5 mei 2000 : $375 \times 129,52 / 104,02 = 466,93 \text{ €}$.

10. Het tarief werd door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vermenigvuldigd met de oppervlakte van 96 m² die de zolderverdieping zou hebben.

De verweerders stellen evenwel terecht dat de woonoppervlakte van de zolderverdieping geen 96 m² bedraagt. Er werd bij de berekening immers geen rekening gehouden met de traphal en de ondersteuning van het dak. De door de verweerders voorgestelde oppervlakte van 54 m² komt de rechtbank realistisch voor, gelet op het voorgelegde bouwplan en de foto's van het gebouw.

Het bedrag van de "kosten" wordt door de rechtbank aldus bepaald op $54 \times 466,93 = 25.214,19$ €.

11. De "coëfficiënt A" lag voor het betrokken terrein deels tussen 1,1 en 1,6 (woongebied), en werd door de stedenbouwkundige inspecteur op oordeelkundige wijze op 1,4 bepaald.

De "coëfficiënt B" (welstandskoëfficiënt) die minimaal 1,1 bedraagt, werd hier door de stedenbouwkundige inspecteur eveneens oordeelkundig vastgesteld op 1,5.

De rechtbank begroot de meerwaardesom dan ook op $(25.214,19 \times 1,4 \times 1,5) - 25.214,19 = 27.735,61$ €.

Op deze som kunnen verwijntresten worden toegekend aan de wettelijke intrestvoet vanaf de datum van dit vonnis.

12. De gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur vraagt dat de rechtbank de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis zou toestaan. Hij haalt daartoe evenwel geen enkel argument aan. De voorlopige tenuitvoerlegging kan, als uitzondering op de regel van artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek, slechts met de nodige omzichtigheid worden toegestaan, en wordt dan ook in de regel afgewezen wanneer de eiser zijn vraag niet motiveert.

13. Nu de eis slechts deels gegrond is, is het gepast dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur veroordeeld wordt om zelf een deel te dragen van de rechtsplegingsvergoeding die hem toekomt, zoals hierna wordt bepaald.

*

OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :

De eis is toelaatbaar en deels gegrond ;

De rechtbank veroordeelt en
in solidum tot betaling aan de gewestelijk
stedenbouwkundige inspecteur van het bedrag van 27.735,61 €,
vermeerderd met de verwijntresten op deze som aan de wettelijke
rentevoet vanaf de datum van dit vonnis tot de dag van betaling ;

De rechtbank zegt dat en
het recht hebben om zich van voormelde

veroordeling te kwijten door binnen het jaar na de datum van dit vonnis de aparte wooneleenheid op de zolderverdieping van het gebouw te gekend bij het kadaster als
ongedaan te maken en deze verdieping
terug in te richten als een deel van de wooneleenheid die gevormd wordt door het appartement van de tweede verdieping van het gebouw ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet ;

De rechtbank beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven in het vergunningenregister van

De rechtbank veroordeelt en
tot de volgende gerechtskosten : 373,29 €
(dagvaarding) + 115,48 € (overschrijving hypotheekkantoor) +
2.200 € (2/3 van de rechtsplegingsvergoeding die toekomt aan de
gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur).

De rechtbank veroordeelt de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tot het dragen van een aandeel van 1/3 van de rechtsplegingsvergoeding die hem toekomt, begroot op 1.100 €.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 23^{ste} kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 17 juni 2011, door rechter, in
aanwezigheid van afgevaardigd griffier.