



Hierbij werd rekening gehouden met de in regelmatige vorm voorgelegde stukken van rechtspleging, onder meer:

- ✓ de dagvaarding in kort geding, betekend op 17 september 2012 door Mter plaatsvervarend gerechtsdeurwaarder in vervanging van Mter gerechtsdeurwaarder te
- ✓ de besluiten, neergelegd ter griffie op 21 december 2012 namens elser;
- ✓ de besluiten en de synthesebesluiten neergelegd ter griffie op respectievelijk 12 november 2012 en 18 januari 2012 namens verweester;
- ✓ de overige stukken van het rechtsplegingdossier;

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken, zoals gewijzigd, werden in acht genomen.

De zaak werd geplakt tijdens de openbare zitting van 05 februari 2013.

Er werden 2 dossiers met de stavingsstukken van partijen neergelegd.

De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.



### I. VOORWERP VAN DE VORDERING:

De vordering strekt ertoe het stakingsbevel zoals mondeling opgelegd dd 21 augustus 2012 en schriftelijk bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bij bekrachtiging-beslissing dd 24 augustus 2012 onwettig te verklaren en op te heffen en verweester te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingvergoeding;

### II. DE FEITEN:

Elser is eigenaar van een pand gelegen te  
gekadastreerd of het geweest zijnde

Overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de 25 oktober 1993 betreft het een woning met op het gelijkvloers een commerciële ruimte en op de verdieping één woongelegenheden;

Elser beweert dat reeds in de tweede helft van de jaren 90 de commerciële functie van het gelijkvloers werd gewijzigd in een woonfunctie en onderlijnt dat dit steeds met medeweten van de gemeente gebeurdé, vermits de bewoners er zich steeds hebben gedomitilleerd en dus ingeschreven werden in het bevolkingsregister;

Naar aanleiding van een verzoek tot inschrijving in het bevolkingsregister van een huurder van elser, waarvan een P.V. werd opgemaakt op 30 juli 2012, werd hij op 21 augustus 2012 geconfronteerd met een mondeling bevel tot staking van het gebruik in de toekomst van het gelijkvloers als woonentiteit;

Dit bevel werd bekrachtigd door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur bij beslissing van 24 augustus 2012, waarbij de staking werd bevolen van het toekomstig gebruik van de woonentiteit op het gelijkvloers;

Dit stakingbevel is gegrond op een inbreuk op artikel 4.2.1 § 1 - 7° VCRO, meer bepaald de opsplitsing van een woning in een aantal woongelegenheden dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande;

### **III. DE BEOORDELING:**

Elser voert in de eerste plaats aan dat een inbreuk op artikel 4.2.1. § 1 -7° VCRO hem niet kan verweten worden;

Volgens hem heeft dit artikel enkel betrekking op de wijziging van het aantal woongelegenheden van een gebouw, daar waar hem eigenlijk een functiewijziging van (een deel van) het gebouw wordt verweten;

Dit maakt volgens hem het stakingsbevel onwettig;

Terecht doet verweerder gelden dat uit het PV van 30 juli 2012 blijkt dat buiten het feit dat hij zich schuldig zou hebben gemaakt aan de wijziging van de (hoofd)functie van het gebouw, de hem ten laste gelegde feiten ook onder de toepassing vallen van artikel 4.2.1 § 1 - 7° VCRO, vermits hierdoor een wijziging is opgetreden in het aantal woonegelegenheden;

Het is dus niet op basis van de wijziging van de (hoofd)functie van het gebouw, maar wel op basis van de wijziging van het aantal woonegelegenheden dat de stakingsvordering werd bevolen;

Door een commerciële entiteit te wijzigen in een woonentiteit, werd uiteraard ook het aantal woonentiteiten in het gebouw gewijzigd, zodat artikel 4.2.1, § 1 - 7° VCRO de wettelijke basis kan vormen voor een stakingsbevel;

Vervolgens doet eiser gelden dat het stakingsbevel geen preventief karakter heeft vermits de omvorming van het commercieel karakter van de gelijkvloers naar een woonentiteit reeds lang geleden plaatsvond;

Uit de stukken blijkt dat de gelijkvloers reeds jaren bewoond wordt onder de toepassing van de Wet van 20 februari 1991;

Een feit is, en dat wordt door verweerder niet tegengesproken, laat staan weergelegd, dat de noodzakelijke verbouwingen/Inrichtingen om tot de verhuur van een bijkomende woonentiteit te kunnen overgaan, reeds definitief waren uitgevoerd op het ogenblik van de vaststellingen;

Dit wordt bevestigd door de bewoning zelf van het pand sedert een aantal jaren en blijkt ook uit het P.V. van vaststelling dd. 30 juli 2012 en de bekrachtigingbeslissing dd. 21 augustus 2012 waar nergens sprake is van werken die nog aan de gang zijn of nog dienen uitgevoerd te worden;

In deze laatste beslissing staat enkel te lezen: "De staking werd bevolen ten aanzien van het toekomstig gebruik van de niet-vergunde woonentiteit op de gelijkvloerse verdieping."

In weerwil tot hetgeen verweerder voorhoudt, ontbreekt het het aangevochten stakingsbevel dus wel aan enig preventief karakter;

Het is ten onrechte dat verweerder voorhoudt dat de opheffing van haar stakingsbevel tot gevolg zou hebben dat de vastgestelde Inbreuken onverminderd zullen worden verder gezet;

De geviseerde inbreuken in het PV van vaststelling betreffen immers de uitgevoerde wijziging van het aantal wooneenheden, zonder te beschikken over de vereiste stedenbouwkundige vergunning;

\* Artikel 4.2.1. VCRO:

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of al dan niet gemeubelde kamer;

Deze wijziging is thans een feit, gelet op de bewoning van het gelijkvloers sedert meerdere jaren;

Ook bij het uitblijven van het stakingsbevel, of de opheffing daarvan, zal de beweerdde wederrechtelijke toestand niet verergeren, noch ongedaan maken;

In casu bevelligt het aangevochten stakingsbevel de macht van de rechter niet om het herstel te bevelen en voorkomt het evenmin de aangeklaagde stedenbouwkundige inbreuk op artikel 4.2.1.§1 - 7° VCRO of de voortzetting ervan, temeer de bevolen staking geen betrekking heeft op de actuele bezetting, maar enkel op de "eventuele" toekomstige bezetting;

Minstens toont verweester dit niet aan en kan zij dit evenmin ter zitting verduidelijken;

Het argument dat in het voorkomend geval de bodemrechter niet simultaan de ulthulzetting van de bewoners zal dienen te bevelen is niet pertinent, aangezien enkel staking voor een "toekomstige" bezetting werd bevolen en er geen enkele zekerheid bestaat over de duur van de actuele bezetting;

Noch de bewoning, noch de toekomstige bewoning op zich tasten. Immers de macht van de rechter om het eventueel herstel van de stedenbouwkundige inbreuk op het artikel 4.2.1.§1 7° later te kunnen bevelen, aan;

Door haar handelswijze tracht verweester een niet strafbare gebruikshandeling, via een stakingsbevel strafbaar te maken, hetgeen uiteraard niet aanvaard kan worden;

Het stakingbevel wordt dus verkeerdelijk aangewend teneinde de daad van een mogelijk stedenbouwkundig misdrijf, het gebruiksvoordeel te ontnemen in afwachting dat de inbreuk door de rechter zou worden beoordeeld en wordt dus als drukkingmiddel gebruikt;

Thans bestaat er (sedert meerdere jaren) een woonentiteit die verweerster aan banden wil leggen door het uitvoerdigen van een bevel tot staking van het gebruik ervan, om aan het gelijkvloers haar oorspronkelijke bestemming van handelsentiteit terug te geven, hetgeen ontegensprekelijk een verdoken (al dan niet gerechtvaardigde) plicht tot herstel inhoudt;

Het preventief karakter is in voorkomend geval volledig zoek;

Verweerster kan trouwens ter zitting niet verklaren waarom zij tot op heden, hoewel zij meent dat er door elser manifest een stedenbouwkundig misdrijf werd gepleegd, nog steeds het nodige niet ondernam om een herstellvordering in te leiden;

Door een bevel tot staking te geven van een toekomstig gebruik van het gelijkvloers als woonentiteit, tracht verweerster een herstellvordering te ontlopen, wat niet de finaliteit is van het stakingsbevel;

In strijd met hetgeen verweerster voorhoudt werd het stakingsbevel evenmin uitsluitend gegeven met het oog op de goede ruimtelijke ordening;

Terecht doet elser gelden dat niet kan worden voorgehouden dat de verdere bewoning van een reeds definitief afgewerkt en sedert jaren in gebruik genomen gebouw de ruimtelijke ordening schaadt;

Onrechtstreeks wordt dit door verweerster erkend, vermits ze slechts een bevel tot staking gaf voor een "toekomstig" gebruik;

Had de actuele toestand in strijd geweest met de goede ruimtelijke ordening, dan had zij er de onmiddellijke staking van bevolen, of moeten bevelen;

Verweerster toont in elk geval niet aan dat door aan het gelijkvloers van het pand een woon- in plaats van een handelsfunctie te geven de goede ruimtelijke ordening in het gedrang kwam en door de effectieve bewoning deze ruimtelijke ordening verder negatief beïnvloed wordt;

Er is dus sprake van machtsoverschrijding, vermits het stakingsbevel aangewend wordt voor een andere finaliteit dan deze waarvoor zij werd uitgevaardigd;

De vordering is dan ook gegrond;

Verweerster vraagt om haar in elk geval niet te veroordelen tot de rechtsplegingvergoeding die door eiser wordt gevorderd;

Zij verwijst daarvoor naar een arrest van 8 maart 2012 van het Grondwettelijk Hof waarin werd geoordeeld dat artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek, vóór de inwerkingtreding van de Wet van 21 februari 2010, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt in zoverre een rechtsplegingvergoeding ten laste van het Vlaams Gewest kan worden gelegd wanneer de stedenbouwkundige inspecteur in het ongelijk wordt gesteld voor de op grond van artikel 6.1.43 VCRO voor de burgerlijke rechtbank ingestelde herstellvordering, gelet op het algemeen belang dat nagestreefd wordt;

Deze rechtspraak gaat in casu niet op, vermits het niet over een herstellvordering gaat maar wel de aanvechting van een "wederrechtelijk" stakingsbevel;

Wanneer deze vordering gegrond wordt verklaard, kan moeilijk worden voorgehouden dat de administratie handelde in het algemeen belang;

---

#### **OM DEZE REDENEN:**

---

rechter aangesteld om de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelende te Brussel te vervangen;

Blijgestaan door afgevaardigd griffier;

Gezien de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond;

Verklaart het stakingsbevel zoals mondeling opgelegd op 21 augustus 2012 en schriftelijk bekrachtigd door de gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur bij bekrachtigingsbeslissing dd 24 augustus 2012 onwettig en heft het op;

Veroordeelt verweerster tot de kosten van het geding, begroot in  
hoofde van elser op 225,13 EUR dagvaardingskosten en 1.320,00 EUR  
rechtsplegingvergoeding en in hoofde van verweerster op 1.320,00  
EUR rechtsplegingvergoeding;

Aldus gewezen en uitspraak gedaan ter openbare zitting van  
het kort geding van 20 februari 2013.