
VONNIS uitgesproken in het gerechtsgebouw Het Kasteel te Turnhout op **MAANDAG TWINTIG OKTOBER TWEEDUIZEND EN ACHT**, in de openbare zitting van de **VIJFDE KAMER** van de Rechtbank van Eerste Aanleg van het Gerechtelijk Arrondissement Turnhout, alwaar zetelden:

, Alleenzetelend Rechter;
, Griffier.

INZAKE VAN:

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR ONROEREND ERFGOED, die optreedt namens **HET VLAAMSE GEWEST**, met kantoren te 1210 Brussel, Albert II-laan 19 bus 22.

-- eiser op hoofdeis, verweerder op tegeneis.

-- alhier ter zitting vertegenwoordigd door mr.

loco mr.

advocaat te

TEGEN:

De heer

op

wonende te

-- verweerder op hoofdeis, eiser op tegeneis.

-- alhier ter zitting vertegenwoordigd door mr.

notaris, geboren te

advocaat te

* * * * *

Gezien de stukken van de rechtspleging, in het bijzonder:

- de inleidende dagvaarding, betekend bij exploit van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder te van 26 december 2007 en overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te op 3 januari 2008;
- de beschikking bij toepassing van art. 747, § 2, Ger.W. van 16 januari 2008;
- de besluiten van verweerder, neergelegd ter griffie op 22 februari 2008 en 2 april 2008;
- de besluiten van eiser, neergelegd ter griffie op 26 maart 2008 en 9 mei 2008.

Gehoord partijen bij monde van hun voormelde raadslieden, in hun middelen en besluiten op de openbare zitting van 22 september 2008.

Gezien de stukken van partijen.

I. FEITEN

Bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op 2 april 1992 kocht verweerder het pand te _____, omschreven als "een bouwvallige woning".

In een niet-gedateerde verklaring bevestigde de burgemeester van _____ dat de woning bewoond werd tot 9 januari 1993 en sindsdien ononderbroken leeg stond.

De woning werd als monument beschermd bij besluit van de Vlaamse Minister van 13 april 2004. De woning werd omschreven als burgerhuis in neo-Vlaamse-renaissancestijl van architect _____. Per brief van 19 mei 2004 stelde het Vlaams Gewest, Dienst Monumenten en Landschappen, verweerder in gebreke om de nodige onderhoudswerken uit te voeren.

Op 20 juni 2007 stelde de adjunct-directeur van de Inspectie RWO een proces-verbaal op, waarbij vaststellingen werden gedaan over de toestand van het pand, meer bepaald:

- de regenafvoer is onderbroken ter hoogte van de eerste verdieping, hetgeen schade veroorzaakt aan de onderliggende delen;
- de regenafvoerbuizen zijn ook beneden in slechte staat;
- het voegwerk is niet onderhouden;
- delen van de dakbedekking ontbreken, het dak is uitgezakt en niet meer wind- en waterdicht;
- de ramen staan open, wind en regen hebben vrij spel en duiven kunnen gemakkelijk binnendringen en schade aan het interieur veroorzaken;
- duiven cirkelen voortdurend rondom het gebouw;
- door het raam is een instorting aan de achterzijde waar te nemen;
- het topstuk hangt scheef;
- het bovenste gedeelte van de schouw links is ingestort;
- de schouw rechts is beschadigd;
- de plinten zijn in slechte staat en er is plantengroei aanwezig;
- de muurankers zijn ingeroest;
- het aanwezige hout is in slechte staat en de verf bladdert af.

Navolgend formuleerde zij een herstelvordering die met brieven van 19 september 2007 werd ter kennis gebracht van verweerder en de procureur des Konings bij deze Rechtbank.

Verweerder verkocht het pand aan derden bij onderhandse overeenkomst van 4 oktober 2007 en akte verleden voor notaris _____ te _____ van 18 januari 2008.

Ondertussen liet eiser op 12 oktober 2007 verweerder dagvaarden voor de Voorzitter van deze Rechtbank, zetelend in kort geding, met het oog op het bevelen van de nodige herstelmaatregelen. Met beschikking van 27 december 2007 wees de Voorzitter de vordering af als ontvankelijk maar ongegrond, bij gebreke aan hoogdringendheid. Ook de tegenvor-

dering van verweerder tot betaling van een vergoeding van € 25.000,00 wegens tergend en roekeloos geding werd afgewezen. De beschikking wordt voorgelegd, maar de voorliggende kopie bevat alleen de oneven bladzijden.

In besluiten in de procedure in kort geding maakte verweerder melding van de onderhandse verkoopovereenkomst van 4 oktober 2007.

II. VORDERINGEN

Eiser vordert, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, verweerder te veroordelen tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het beschermd monument gelegen te

, met als kadastrale gegevens

in twee fasen, de eerste aan te vangen binnen de maand na de betekening van het rechterlijk bevel en te beëindigen binnen drie maanden na betekening, de tweede aan te vatten binnen achttien maanden, onder verbeurte van een dwangsom van € 250,00 per dag vertraging ingeval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijnen. Daarnaast vraagt hij hem te machtigen tot het uitvoeren van de bevolen herstelmaatregel in de plaats van verweerder en op diens kosten, voor zover verweerder niet of niet binnen de gestelde termijnen tot uitvoering van het bevolen herstel zou overgaan.

Voor zover de Rechtbank van oordeel zou zijn geen uitvoerbaarheid bij voorraad te kunnen verlenen, vraagt eiser de vermelde termijnen in elk geval te laten aanvangen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis.

Verweerder vraagt deze vordering onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren.

Op tegeneis vraagt verweerder betaling van eiser tot betaling van € 25.000,00, te vermeerderen met de gerechtelijke interesten, wegens tergend en roekeloos geding.

Eiser vraagt deze vordering af te wijzen.

III. IN RECHTE

A. Hoofdvordering

Ontvankelijkheid

De door verweerder ingeroepen onontvankelijkheid steunt blijkbaar op de verkoop van het pand aan derden. Verweerder stelt dat daaruit volgt dat hij niet meer kan worden veroordeeld tot herstel. Eiser argumenteert dat de verkoop geen beletsel is om hem alsnog te veroordelen.

Uit de stelling dat de verkoop geen beletsel is om verweerder te veroordelen tot herstel, put eiser het vereist belang en hoedanigheid om zijn vordering te stellen.

De vordering is bijgevolg onontvankelijk. Of verweerder na de verkoop van het pand nog kan worden veroordeeld, is een beoordeling ten gronde.

Ten gronde

1.

Vooreerst stelt zich de vraag of verweerder na de verkoop van het beschermde monument nog tot herstel kan worden veroordeeld.

De huidige regeling inzake herstel in de oorspronkelijke toestand, vervat in art. 15 van het decreet van 3 maart 1976, zoals vervangen bij decreet van 21 maart 2003, is blijkens de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet geïnspireerd door de regeling in het decreet van 18 mei 1999 houden de de organisatie van de ruimtelijke ordening (Vlaams Parlement, *Parl. St.*, 2002-03, nr. 1727/1, blz. 6-7). Ook de beide teksten zijn trouwens gelijklopend.

De rechtspraak en rechtsleer inzake herstel door een niet-eigenaar inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening kunnen dan ook naar analogie worden toegepast inzake monumentenbescherming.

Inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw is er geen beletsel om een persoon te veroordelen die geen eigenaar is, geweest is, of niet meer is. De veroordeling tot herstel moet worden uitgesproken tegen degene die de inbreuk beging. Dat de betrokkene geen eigenaar (meer) is, is louter een probleem van uitvoering maar belet niet diens veroordeling. Het is verder niet vereist dat de eigenaar in het geding betrokken wordt (Debersaques, G., e.a., *De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen*, nrs. 212-214; Vansant, P., *De herstelmaatregel in het Vlaamse decreet ruimtelijke ordening*, nrs. 40-41).

Principieel dient bijgevolg te worden besloten dat verweerder kan worden veroordeeld tot herstel.

2.

Verweerder wijst verder naar de bedingen in de verkoopovereenkomst van 18 januari 2008, waarin hij de kopers in kennis stelde van de uitgebrachte dagvaardingen en de beslissing in kort geding van 27 december 2007. Daarop verklaarden de kopers in de akte uitgebreid op de hoogte te zijn gebracht en zich in de plaats te stellen van verweerder en de nodige herstelmaatregelen ten gepaste tijde te zullen uitvoeren, zodat verweerder hiervoor niet meer aansprakelijk zou kunnen gesteld worden.

Eiser of het Vlaamse Gewest was geen partij bij de akte. De regeling tussen verweerder en de kopers over de last van de herstelmaatregelen geldt bijgevolg louter tussen hen en is aan eiser niet tegenstelbaar. Zij doet geen afbreuk aan verweerders verplichting tot herstel.

3.

Verweerder spreekt op geen enkele wijze de vaststellingen vervat in het proces-verbaal van 20 juni 2007 tegen. Deze worden geïllustreerd door de bijgevoegde foto's, en kunnen slechts doen besluiten dat verweerder zijn onderhoudsplicht heeft miskend.

De vordering is bijgevolg principieel gegrond. Dat de woning bij aankoop in 1992 werd omschreven als bouwvallig, stelde verweerder niet vrij van het uitvoeren van het nodige onderhoud, waarbij bijvoorbeeld al kan worden gedacht aan het eenvoudigweg sluiten van de ramen.

4.

De vraag stelt zich echter of er nog wel reden is om een werkelijk bevel tot herstel op te leggen.

Verweerder zet uiteen dat de nieuwe eigenaars volop begonnen zijn met de definitieve restauratie en verbouwwerken, met de bedoeling om in najaar 2008 hun eigendom geschikt te hebben gemaakt voor hun beroepsdoeleinden. Zij leggen kopie voor van de architectenovereenkomst die daartoe werd opgesteld.

Indien de nieuwe eigenaar zelf zou overgaan tot herstel, zou er geen reden meer zijn om verweerder, niettegenstaande zijn fout, alsnog tot herstel te veroordelen.

De Rechtbank stelt de zaak in voortzetting teneinde partijen toe te laten haar nader in te lichten over de actuele staat van het pand.

B. Tegenvordering

Uit de principiële gegrondheid van de hoofdvordering volgt dat zij geenszins tergend of roekeloos was.

De tegenvordering is ongegrond.

IV. VOORLOPIGE TENUITVOERLEGGING

Gezien de Rechtbank zich thans beperkt tot een principiële veroordeling, zonder reeds concrete maatregelen op te leggen, is er geen reden om de voorlopige tenuitvoerlegging van dit vonnis toe te staan.

OM DEZE REDENEN,

en de rechtspleging geschied zijnde in het Nederlands conform de artikelen 2, 34, 36, 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935,

DE RECHTBANK, vonnissende op tegenspraak en in eerste aanleg,

Verklaart de hoofdvordering ontvankelijk en thans reeds in de hierna bepaalde mate gegrond.

Verklaart de tegenvordering ontvankelijk doch ongegrond.

Zegt voor recht dat verweerder gehouden is tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het beschermde monument gelegen te _____, met als kadastrale gegevens stad _____

Alvorens nadere herstelmaatregelen op te leggen, stelt de zaak in voortzetting op de zitting van maandag 2 februari 2009 om 9.00 uur teneinde kennis te kunnen nemen van de actuele toestand van het pand.

Houdt de beslissing betreffende de kosten aan.