

OP VERZET

V O N N I S

nummer: 5856

datum: 25.10.2010

De Rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, kamer 1C, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN66.LA.2493-06

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE:**
en waarbij zich hebben aangesloten als burgerlijke partij

1.
zelfstandige
geboren te op
wonende te
met woonstkeuze bij zijn raadsman, meester
met kantoor te

2.
zelfstandige
geboren te op
wonende te
met woonstkeuze bij zijn raadsman, meester
met kantoor te

3.
apothekeres
geboren te op
wonende te
met woonstkeuze bij haar raadsman, meester
met kantoor te

en waarbij zich heeft aangesloten als vrijwillig tussenkomende partij/ eiser in herstel :

vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en
schepenen
gevestigd te

TEGEN:

**zelfstandige
geboren te op
wonende te**

Belg

- die, bij exploit van gerechtsdeurwaarder met standplaats te
dd. 3 februari 2010 verzet heeft aangetekend tegen het vonnis
nummer 4620 beklagden nummers tegen
hem bij verstek gewezen op 19 oktober 2009 door de 1C kamer van deze
Rechtbank en betekend op 21 december 2009 aan onbekende woonst waar-
bij:
 - akte werd verleend aan van haar vrijwillige tussen-
komst;
 - de tenlastelegging I werd geherkwalificeerd nl.

"Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoe-
ring rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoe-
ring zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder
hun bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

*Bij inbreuk op de artikelen 99, 146, 147, 148 en 149 van het decreet van
18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals
gewijzigd door het decreet van 4 juni 2003 (B.S. 22.08.2003), houdende
wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de
ruimtelijke ordening wat het handhavingsbeleid betreft, zoals gecoördineerd
bij de artikelen 4.1.1., 4.2.1., 6.1.1., 6.1.3., 6.1.5. tot en met 6.1.40., en 6.1.41.
van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (Belgisch Staatsblad van 20
augustus 2009),*

*in strijd met de vergunning dd. 12 december 2005 van het college van burge-
meester en chepenen van*

beklaagde als aannemer / uitvoerder,

op het onroerend goed gelegen te
gekadastraerd als

met een globale oppervlakte van 13.985 m²

eigendom van geboren te op geboren te op
geboren te op en geboren te op

uit hoofde van de nalatenschap van overleden op

de hierna vermelde werken, handelingen en wijzigingen, omschreven in artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, thans artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

I. tussen 12 december 2005 en 6 april 2006 te hebben uitgevoerd,

II. ...

namelijk afbraak van een bestaande woning en oprichting van een nieuwe woning (villa) met inbegrip van een onvergunde volume-uitbreiding, het onroerend goed gelegen zijnde in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

met de verzwarende omstandigheid dat **beklaagde** instrumenterend ambtenaar, vastgoedmakelaar of (een) pers(oo)n(en) zijn (is) die in de uitoefening van hun (zijn/haar) beroep of activiteit, onroerende goederen kopen (koopt), verkavelen (verkavelt), te koop of te huur zetten (zet), verkopen (verkoopt) of verhuren (verhuurt), bouwen (bouwt) of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen (ontwerpt) en/of opstellen (opstelt) of personen (een persoon) zijn (is) die bij die verrichtingen als tussenpersoon zijn (is) opgetreden, bij de uitoefening van hun (zijn/haar) beroep;"

en waarbij hij veroordeeld werd:

hoofdens het hem ten laste gelegde feit I zoals geherkwalificeerd tot een geldboete van TWEEDUIZEND EUR en waarbij hij werd verplicht tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR;

de geldboete en de bijdrage werden, bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 voor wat betreft de boete en gewijzigd door de wet van 26/06/2000 en de wet van 7 februari 2003 voor wat betreft de bijdrage, vermeerderd met 45 decimes, zodat die geldboete 11.000 EUR en die bijdrage 137,50 EUR bedragen;

de vervangende gevangenisstraf voor de geldboete werd bepaald op drie maanden;

de beklaagde werd verwezen in 1/3 van de kosten van het geding begroot op 365,26 EUR in het totaal ;

er werd hem tevens een vergoeding opgelegd van 25,00 EUR ingevolge het K.B. van 28 december 1950;

Beval lastens beklagde en medebeklaagden, dat het onroerend goed gelegen te _____ (gekadastreerd als _____) in zijn oorspronkelijke staat zal hersteld worden, **namelijk door afbraak van alle nieuwe constructies**, binnen een termijn van **zes maanden** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en **onder verbeuring van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in het niet nakomen van de afbraakwerken hiervoor bevolen.**

Dat de stedenbouwkundige inspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen, in geval het vonnis niet werd ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigde de stedenbouwkundige inspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;

Zegde voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;

op burgerlijk gebied:

Verklaarde de eis ontvankelijk en gegrond in volgende mate;

Veroordeelde de beklagde en medebeklaagden **solidair** om aan de burgerlijke partijen te betalen, als schadevergoeding, de som van **ZESHONDERDERTIG DUIZEND (630.000,00) EUR** in het totaal te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 9 april 2008 tot op 19 oktober 2009, en vanaf 19 oktober 2009 met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelde de beklagde en medebeklaagden tevens **solidair** tot betaling aan de burgerlijke partijen van de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 10.000 EUR.

Het meer- en andersgevorderde werd afgewezen.

HIJ WAS BETICHT VAN:

Te

goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken kantoor te dd. 23 december

oOOo

Aangezien beklaagde, eisende partij in verzet, ter zitting van 22 februari 2010 wordt vertegenwoordigd door meester loco meester advocaat bij de balie te waarbij de zaak op verzoek van beklaagde wordt uitgesteld;

Aangezien beklaagde, eisende partij in verzet, ter zitting van 27 september 2010 niet meer verschijnt, noch iemand voor hem;

Gehoord het openbaar ministerie in zijn advies ;

Aangezien het verstek te wijten is aan de eisende partij in verzet;

Aangezien het verzet regelmatig is;

OM DEZE REDENEN,

Gelet op de artikelen 186, 187, 188 van het Wetboek van Strafvordering en artikelen 11, 12, 14, 31, 34, 35, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003;

DE RECHTBANK :

Verklaart het verzet ontvankelijk ;

De Rechtbank rechtdoende door een nieuw vonnis;

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord de eiser in herstel in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester , advocaat bij de balie te

uit hoofde van de nalatenschap van

overleden op

de hierna vermelde werken, handelingen en wijzigingen, omschreven in artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, thans artkel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- I. tussen 12 december 2005 en 6 april 2006 te hebben uitgevoerd,
- II. ...

namelijk afbraak van een bestaande woning en oprichting van een nieuwe woning (villa) met inbegrip van een onvergunde volume-uitbreiding, het onroerend goed gelegen zijnde in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

met de verzwarende omstandigheid dat **beklaagde** instrumenterend ambtenaar, vastgoedmakelaar of (een) pers(o)on(en) zijn (is) die in de uitoefening van hun (zijn/haar) beroep of activiteit, onroerende goederen kopen (koopt), verkavelen (verkavelt), te koop of te huur zetten (zet), verkopen (verkoopt) of verhuren (verhuurt), bouwen (bouwt) of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen (ontwerpt) en/of opstellen (opstelt) of personen (een persoon) zijn (is) die bij die verrichtingen als tussenpersoon zijn (is) opgetreden, bij de uitoefening van hun (zijn/haar) beroep;"

* In een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, werd een bestaande woning volledig afgebroken, en werd een aanvang genomen tot het oprichten van een grote nieuwe villa met inbegrip van een onvergunde volume-uitbreiding.

Deze werken waren in strijd met de vergunning van 12 december 2005 van het College van Burgemeester en Schepenen voor het verbouwen van de bestaande woning.

Op 6 april 2006 werd dan ook een bevel tot staking uitgebracht en bekrachtigd door de Stedenbouwkundig Inspecteur op 20 april 2006.

De opdrachtgever, beklagde, de aannemer en de architect werden vervolgd als professionelen.

Bijkomend aan de gepleegde inbreuk wordt verwezen naar de achterliggende problematiek met betrekking tot het niet doorgaan van de effectieve aankoop door van het onroerend goed van de burgerlijke partijen.

De gepleegde inbreuk wordt door
niet betwist, enkel de verantwoordelijkheid ervoor, wordt aan elkaar
doorgeschoven.

Het staat vast, dit blijkt uit alle bijgebrachte gegevens, dat
een vergunningsaanvraag indiende voor het verbouwen van de bestaande
villa op 12 juli 2005, vòòr de ondertekening van de compromis voor de ver-
koop van de bestaande woning op 21 oktober 2005.

als architect maakte deze aanvraag op met beschrijvende nota
waarin melding wordt gemaakt van de zonevreemde ligging van de woning.
De vergunning werd verkregen op 12 december 2005 en hierin wordt uit-
drukkelijk bepaald dat het gaat om het verbouwen van een bestaande woning
en afbraak van een niet vergunde veranda, waarbij het om een 'interne' ver-
bouwing gaat waarbij de woning ongewijzigd blijft naar volume en afmetin-
gen en de verbouwingswerken bestaan uit de interne aanpassingswerken en
aanpassingen van raamopeningen (st. 5).

De werken werden door de aannemer, niet uitgevoerd overeen-
komstig deze vergunning, doch er werd samen met in overleg met
en st. 17, 16), gebruik gemaakt van een niet-vergund
plan.

De rechtbank is van oordeel dat alle partijen verantwoordelijk zijn voor de
gepleegde stedenbouwkundige inbreuk.

is als opdrachtgever-bouwheer onbetwistbaar verantwoor-
delijk. Zij handelde bovendien zeker niet te goeder trouw vermits de defini-
tieve verkoopovereenkomst, bij het indienen van de aanvraag tot vergunning,
in juli 2005 door , zeker nog niet in de nabije toekomst kon
verleden worden.

De compromis werd immers pas getekend op 21 oktober 2005. De rol van de
zaakvoerder van blijkt zeker niet zuiver te zijn (st. 19). Hij
was op de hoogte van de uitvoering conform het niet-vergunde plan.

legde bovendien het contact met de afbraakfirma

is actief in de bouwsector en het verhandelen van onroer-
rende goederen. Het is dan ook onterecht dat zij de verantwoordelijkheid wil
doorschuiven naar anderen. Als professioneel heeft zij een actieve informa-
tie- en controleplicht en zou zij op de hoogte moeten zijn van de geldende
stedenbouwkundige regels, zeker met de kennis over de ligging van het
onroerend goed in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

van de zaakvoerder van (st. 18, 19), de feiten onder tenlastelegging I, zoals geherkwalificeerd, lastens beklagde bewezen zijn.

- Met betrekking tot de herstellvordering

Op 13 augustus 2007 wordt door het College van Burgemeester en Schepenen een herstellvordering geformuleerd.

Het herstel in de oorspronkelijke staat door afbraak van alle nieuwe constructies wordt gevraagd (st. 70).

Deze vordering is uitvoerig gemotiveerd (st. 62-66).

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleende op 25 september 2007 een éénsluitend advies (st. 71-73). Dit advies is duidelijk én gemotiveerd.

Op 12 november 2007 sluit de Stedenbouwkundige Inspecteur zich aan bij de vordering van het College van Burgemeester en Schepenen tot herstel van 13 augustus 2007 en vordert bijkomend een dwangsom van 150 euro per dag vertraging (st. 76).

De rechtbank meent dat de herstellvordering steunt op gerechtvaardigde stedenbouwkundige motieven, in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Enkel door toekenning ervan kan de inbreuk worden opgeheven.

Het opleggen van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging blijkt het enige middel te zijn om het herstel te bekomen.

De herstellvordering wordt opgelegd lastens alle partijen.

De herstellvordering betreft immers een vordering 'in rem' gekoppeld aan het onroerend goed.

Als professionelen kunnen alle partijen zeker tot uitvoering hiervan worden aangesproken. De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 6 maanden binnen het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis, gelet op de beroepsmogelijkheden van partijen.

Thans wordt door gevraagd.

geen rechtsplegingsvergoeding meer

Strafmaat

Het niet respecteren van de opgelegde stedenbouwkundige reglementeringen is ontoelaatbaar, zeker wanneer dit gebeurt door professionelen. De handelswijze van beklagde getuigt bovendien van een frauduleuse ingesteldheid en een absoluut gebrek aan beroepsernst.

Om die reden wordt de navolgende straf opgelegd.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 185, 186, 187, 188, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,
artikelen 1, 3, 6, 7 van het Strafwetboek,
artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003;
de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26/06/2000 en 30/06/2000 betreffende de invoering van de euro,
artikelen 28, 29 der wet van 1 augustus 1985, gewijzigd door de wetten van 24 december 1993 en 22 april 2003, het KB van 19 december 2003 en de programmewet van 27 december 2004, en het KB van 31 oktober 2005;
artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,
artikel 162bis van het Wetboek van Strafvordering,
artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek,
artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek,
bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging I, zoals geherkwalificeerd,
en bij toepassing van de artikelen 38, 40, 50, 66 van het Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak jegens de burgerlijke partijen, vrijwillig
tussenkommende partij en bij verstek jegens beklagde**

Herkwalificeert de tenlastelegging I zoals hoger vermeld.

VEROORDEELT :

- beklagde, hoofdens het hem ten laste gelegde feit I, zoals geherkwalificeerd, tot een geldboete van **TWEEDUIZEND EUR.**

Beveelt lastens beklagde en medebeklaagden, dat het onroerend goed gelegen te

(gekadastreerd als

in zijn oorspronkelijke staat zal hersteld worden, **namelijk door afbraak van alle nieuwe constructies**, binnen een termijn van **zes maanden** te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en **onder verbeuring van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in het niet nakomen van de afbraakwerken hiervoor bevolen.**

Dat de stedenbouwkundige inspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen, in geval het vonnis niet werd ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigde de stedenbouwkundige inspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;

Zegde voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter;

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van 25 EUR, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 26/06/2000 en de wet van 7 februari 2003, vermeerderd met 45 decimes, en gebracht op 137,50 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van **1/3** van de kosten van het eerste vonnis zijnde **365,26 EUR**, en deze van huidig vonnis op verzet, zijnde **107,52 EUR**, daarin **niet** begrepen de kosten van de betekening van het vonnis bij verstek, het verstek te wijten zijnde aan beklagde en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950, tot een vergoeding van 25,00 EUR.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 7 februari 2003 de geldboete van 2000 EUR, vermeerderd wordt met 45 decimes, zodat die geldboete 11.000 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden;

Rechtsdoende over de vordering van de burgerlijke partij:

De vordering is ontvankelijk en gesteld lastens beklaagde en medebeklaagden.

De rechtbank meent dat de burgerlijke partijen door het plegen van de stedenbouwkundige inbreuk door beklaagde en medebeklaagden, schade hebben geleden. Zij zijn hun woning kwijt, hebben nog enkel de grond en kunnen geen vergunning meer krijgen tot het oprichten van een nieuwe woning cfr. het advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid.

Eenzijds, is het aandeel van elk aan de gevorderde schade, in oorzakelijk verband met het misdrijf, toch wel verschillend, in die zin dat de architect niets wist van het frauduleus optreden van met betrekking tot de eigendomstitel van het onroerend goed.

broer van de zaakvoerder van , kan geen onwetendheid aannemelijk maken.

Anderzijds kunnen beklaagde en medebeklaagden voor de schade in zijn geheel worden aangesproken.

Door hun samenwerking werd het misdrijf mogelijk gemaakt en ook gepleegd.

Met betrekking tot de gevorderde schadevergoeding is de rechtbank van oordeel dat deze toch wel gestaafd wordt door concrete stavingsstukken, voor wat betreft het verlies van de woning.

Er worden geen tegenargumenten aangevoerd met betrekking tot de schatting van de restwaarde van het perceel grond na afbraak.

De rechtbank meent wel dat de andere schadeposten met betrekking tot de verkoop niet bewezen zijn.

Om die reden kan worden toegekend 705.000 EUR - 75.000 EUR = 630.000 EUR.

Het meer en andersgevorderde wordt afgewezen bij gebreke aan effectieve stavingsstukken en gelet op de veroordeling van beklaagden tot het herstel van de oorspronkelijke toestand door afbraak van de nieuwe constructies.

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Verklaart de eis ontvankelijk en gegrond in volgende mate;

Veroordeelt beklaagde **solidair** met medebeklaagden om aan de burgerlijke partijen te betalen, als schadevergoeding, de som van **ZESHONDERDDERTIG DUIZEND (630.000,00) EUR** in het totaal te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 9 april 2008 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt beklaagde tevens **solidair** met medebeklaagden tot betaling aan de burgerlijke partijen van de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 10.000 EUR.

Het meer- en andersgevorderde wordt afgewezen.

oOOo

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en aan de beraadslaging heeft deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **vijfentwintig oktober tweeduizend en tien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

voorzitter van de kamer, enig rechter,
substituut-procureur des konings,
griffier.