

Nr. _____ Rep. _____
Vonnis van 26 februari 2004

DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET ARRONDISSEMENT KORTRIJK,
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, DERDE KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKEND
IN BURGERLIJKE ZAKEN.

In de zaak A.R. nr. _____ :

DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR BIJ
HET MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP van de
afdeling Ruimtelijke Ordening voor de provincie

- woonstkeuze doende ten kantore van Meester _____,

- EISER -

- vertegenwoordigd door en pleitend Meester _____ loco
Meester _____ advocaat te _____,

tegen:

1 _____, geboren te _____ op _____,
mekanieker-arbeider, thans wonende te _____,

- EERSTE VERWEERDER _____

2. _____ burgerlijke vennootschap onder de vorm van een
_____, met zetel te _____,
ingeschreven in het register der burgerlijke vennootschappen
te Kortrijk onder nr. _____,

- TWEEDE VERWEERSTER -

- beide vertegenwoordigd door en pleitend Meester _____
loco Meester _____, advocaat te _____

en

_____, en _____, samenwonende te _____

- VRIJWILLIG TUSSENKOMENDE PARTIJEN -

- vertegenwoordigd door en pleitend Meester _____
advocaat te _____

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de taalwet van 15 juni 1935.

Bij dagvaarding van 21 februari 2003 vordert de Stedebouwkundig Inspecteur de staking
van de handelingen die een inbreuk inhouden op de stedebouwkundige wetgeving in
hoofde van _____ als eigenaar van een loods en _____ als exploitant van de
loods met name het herstel in de oorspronkelijke toestand onder verbeurte van een
dwangsom van 250 euro/dag.

Bij verzoekschrift, neergelegd op 3 april 2003, komen _____ en _____
vrijwillig tussen in de procedure en vorderen eveneens het herstel in de oorspronkelijke
toestand doch over een lengte van 45m26cm eveneens onder verbeurte van een dwang-
som en tot een schadevergoeding.

De zaak werd in openbare terechtzitting door de raadslieden uiteengezet en de bundels
werden neergelegd en ingezien.

Feiten en retroakten

Het geschil betreft een bedrijfsgebouw, gelegen aan de
eigendom van en uitgebaat door

te

Voor dit bedrijfsgebouw werd op 28 januari 1992 door het College van Burgemeester en
Schepenen van een (regulariserende) vergunning afgeleverd.

Op 10 oktober 2001 werd vastgesteld dat het gebouw zonder vergunning en zonder het
respecteren van de voorwaarden van de milieuvergunning van 8 maart 1993 (aanleggen
van een groenzone van 3 meter) werd uitgebreid. Over een lengte van 28m70 diende im-
mers aan de rechterzijde een strook van 1m80 worden vrijgelaten waar tot vlak tegen de
perceelsgrens werd aangebouwd.

De bouwovertreiding is gelegen in een woongebied met landelijk karakter voor een deel
van 50 meter. Een ander deel van het gebouw is gelegen in agrarisch gebied.

In de inleidende dagvaarding wordt derhalve het herstel van het gebouw gevorderd kon-
form de op 28 januari 1992 verleende bouwvergunning: over een lengte van 28m70
dient een strook van 1m80 ten opzichte van de perceelsgrens gerespecteerd te worden
terwijl de andere delen van de loods op een afstand van 30 cm. dienen te staan. Deze
werken dienen uitgevoerd te zijn binnen de twee maanden vanaf de betekening van het
tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 250 euro/dag vertraging
in de uitvoering.

en zijn evenwel van oordeel dat de loods over een lengte
van 45m26 te dicht bij de perceelsgrens staat en niet enkel over een lengte van 28m70.
Zij volgen derhalve de stelling van de Stedebouwkundig Inspecteur in zoverre deze het
herstel vordert over de lengte van 28m70 maar vragen ook het herstel voor het overige
gedeelte van het gebouw.

Bovendien is een gedeelte van het gebouw gebouwd in agrarisch gebied waar geen
bouwvergunning kan bekomen worden voor een dergelijk gebouw.

Deze bouwovertreiding heeft en berokkent nog steeds schade aan de eigendom van de
consoorten in de mate aanvankelijk geen goten voorzien waren en deze tenslotte
niet over de volledige lengte van de loods werden aangebracht. Zij vragen eveneens een
dwangsom van 250 euro / dag.

Zij begroten hun schade provisioneel op 10.838,01 euro.

In de loop van de procedure zijn gedaagde partijen over een lengte van 28m70 tegemoet-
gekomen aan de eis van de Stedebouwkundig Inspecteur en hebben derhalve gezorgd
voor een vrije strook van 1m80 van de perceelsgrens.

Standpunten van partijen

a. Stedebouwkundig Inspecteur

De Stedebouwkundig Inspecteur vraagt in besluiten dat zijn vordering zonder voorwerp
zou verklaard worden en gedaagden enkel zouden veroordeeld worden tot de kosten van
de procedure gelet op het feit dat de aanpassingswerken slechts in de loop van de proce-
dure werden uitgevoerd.

b. _____

b.1. Ontvankelijkheid

De excepties van onontvankelijkheid en onbevoegdheid werden niet in limine litis opgeworpen doch slechts na een feitelijke en juridische uiteenzetting.

Deze dienen trouwens afgewezen te worden. Zij beschikken over het vereiste belang gezien de ingevolge een bouwmisdrijf benadeelde personen overeenkomstig de regels van gemeen recht een burgerlijke vordering kunnen instellen en herstel in de oorspronkelijke toestand kan eisen naast een schadevergoeding.

b.2. Gegrontheid

Zelfs indien de Stedebouwkundig Inspecteur slechts de afbraak vordert over een lengte van 28m70, kunnen , als benadeelden, de afbraak vorderen over een lengte van 45m26. Een gedeelte van 20 meter (verste 20 meter) staat immers in agrarisch gebied waarvoor geen vergunning kan verleend worden.

Bovendien werd nooit een groenzone van 3m aangeplant.

Konkreet wordt derhalve het volgende gevorderd:

- staking van het gebruik en herstel in de oorspronkelijke toestand over de totale lengte van de loods waar tegen de perceelsgrens werd aangebouwd,
- aanleg van een groene bufferzone van minimum 3 m breedte,
- verwijdering van gedeelte van de loods dat zich in agrarisch gebied bevindt,
- dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 250 euro per dag vertraging in de uitvoering,
- schadevergoeding omwille van geleden schade en genotsderving.

De vordering wordt gebaseerd op artikel 1382-1383BW.: fout, schade en oorzakelijk verband zijn bewezen.

De schade wordt als volgt begroot:

- herstel tuin :	8.338,01 euro
- genotsderving:	2.500,00 euro
- morele schade:	<u>2.500,00 euro</u>
	13.388,01 euro

Tevens wordt voorbehoud voor de toekomst gemaakt.

In ondergeschikte orde wordt een plaatsbezoek en/of de aanstelling van een deskundige gevorderd voor de vaststellingen van de overtredingen en van de schade.

c. _____

c.1. Procedure van Stedebouwkundig Inspecteur

Zij vragen dat de kosten ten laste zouden gelegd worden van eisende partij gezien zij nooit in gebreke werden gesteld voor het instellen van de procedure.

c.2.

* Ontvankelijkheid

De vrijwillig tussenkomende partijen geven geen beroep op in het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst.

De Vrederechter is bevoegd gelet op het feit dat het om een discussie van dakafdrup gaat.

De consoorten beschikken niet over het vereiste belang in de zin van artikel 17 Gerechtelijk Wetboek: konform artikel 149, §1DRO kan een herstelvordering enkel gevorderd worden op initiatief van de Stedebouwkundig Inspecteur of het College van Burgemeester en Schepenen

Bovendien lijden de consoorten geen persoonlijke schade.

* Ten gronde

Er wordt geen bewijs geleverd dat meer dan de strook van 28m70 te dicht bij de perceelsgrens werd gebouwd: verwerende partijen hebben volledig voldaan aan de herstelvordering zoals ingesteld door de Stedebouwkundig Inspecteur.

De wijziging die in de periode 1992 (afgifte van een bouwvergunning) en 2001 is doorgevoerd, betreft enkel een stuk van 28m70.

Het groenscherm moet enkel geplaatst worden, 'waar mogelijk'. In het PV van 22 juli 2003 staat trouwens zonder enig voorbehoud vermeld dat 'de herstelvordering werd nageleefd'.

Voor het gedeelte van het gebouw dat effectief in agrarisch gebied is gelegen, werd een bouwvergunning afgeleverd op 28 januari 1992.

De schade die de consoorten beweren te lijden, is enkel een gevolg van de natuurlijke erfdienstbaarheid van afvloeiing die elke eigenaar dient te gedogen want een onvermijdelijke last. Bovendien zijn deze laatste zelf nalatig en liggen derhalve aan de oorzaak van de wateroverlast: zij lozen geregeld op het bewuste perceel een groot waterreservoir en nemen geen maatregelen (door bv. een sleuf te trekken) om overtollig water te vermijden.

Tenslotte wordt de gevorderde schadevergoeding betwist.

In laatste besluiten stellen en tenslotte dat de consoorten zich schuldig maken aan rechtsmisbruik door de afbraak van de loods te eisen zonder dat daar een voordeel voor hen tegenover staat.

Beoordeling

Vordering Stedebouwkundig Inspecteur

De rechtbank stelt vast dat de oorspronkelijke vordering uitgaande van de Stedebouwkundig Ingenieur zonder voorwerp is geworden in de mate de in de inleidende dagvaarding gevorderde werken werden uitgevoerd na de inleidende dagvaarding.

en worden veroordeeld tot de kosten aan de zijde van de Stedebouwkundig Ingenieur gezien zij op de hoogte waren van het feit dat een bouwovertredding was vastgesteld door de bevoegde diensten en zij zich voor de dagvaarding in regel konden gesteld hebben.

*ontvankelijkheid

De niet-vermelding van het beroep van de schaadt in geen geval de belangen van verweerders zodat de akte, zonder vermelding van het beroep van de niet nietig is. Door verweerders wordt zelfs niet vermeld op welk punt hun belangen zouden geschaad zijn.

Het is verder duidelijk dat deze vordering samenhangend is met de vordering zoals ingeleid door de Stedebouwkundig Inspecteur in die zin dat het wenselijk is ze samen te behandelen om oplossingen te vermijden die onverenigbaar kunnen zijn wanneer de zaken afzonderlijk worden berecht. In casu stelt de een burgerlijke vordering in voor de schade die zij lijdt als gevolg van het stedebouwmisdrijf gepleegd door verwerende partijen. Deze vordering valt ontegensprekelijk onder de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg.

*gegrondheid

Tussen partijen bestaat betwisting omtrent het al dan niet (nog) bestaan van een bouw-overtreding nadat, na inleiding van de procedure, bepaalde werken werden uitgevoerd.

Zelfs in geval geen bouw-overtreding wordt vastgesteld of bewezen, kunnen particuliere burgers/buren de afbraak van een bouwwerk en/of schadevergoeding vorderen indien zij door deze bouwwerken worden geschaad in de uitoefening van hun burgerlijke rechten.

Uit de stukken kan de rechtbank afleiden dat (slechts) twee bouwvergunningen afgeleverd zijn. De eerste werd afgeleverd op 27 maart 1979 en betreft 'het uitbreiden van een werkplaats' op een perceel gelegen aan de . Aan deze bouwvergunning is o.a. een plan gehecht dat de toestand zou schetsen bij het afleveren van de bouwvergunning op 27.03.1979. Uit dit plan leidt de rechtbank af dat de bouwvergunning betrekking had op het achterste gedeelte (dik omlijnd) met een diepte van 8 meter en ongeveer dezelfde breedte. Deze werkplaats bevond zich op een diepte van 51m70 tot 59m70. Op dat ogenblik lag er een strook tussen het gebouw en het aanpalend perceel met een ongekende breedte (er wordt enerzijds melding gemaakt van 1m en 1m85).

Aan deze bouwvergunning worden geen voorwaarden gekoppeld.

Op 12.05.1992 werd vervolgens een tweede bouwvergunning afgeleverd (regularisatie) voor 'uitbreiding berging' waarbij als voorwaarde werd gesteld dat een streekeigen groenscherm dient aangebracht te worden binnen het eerstvolgende plantseizoen. De rechtbank kan niet afleiden voor welk gebouw precies een vergunning werd afgeleverd en welke voorwaarden precies gekoppeld waren aan deze bouwvergunning.

Uit stuk 13 (advies inzake bouwaanvraag voor de renovatie van een dak van een bestaand gebouw) kan de rechtbank de situatie enigszins inschatten. Uit dit advies blijkt inderdaad dat een strook van 50 m dichtst bij de gelegen is in een woongebied met landelijk karakter. Het daarachter gelegen gebied is agrarisch gebied. Precies omwille van het feit dat een deel van de loods of de gebouwen zich in agrarisch gebied bevinden, gelden de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis DRO. Gelet op het feit dat niet gemotiveerd wordt waarom de uitzonderingsbepalingen in casu van toepassing zouden kunnen zijn, wordt ongunstig geadviseerd (voor renovatie van het dak).

De herstellvordering vraagt vervolgens aanpassingswerken met name aanpassing van de reële situatie aan de in 1992 vergunde situatie. Deze vergunning zou voor een lengte van 28m70 een vrije strook van 1m80 voorzien.

De rechtbank is niet voldoende voorgelicht over de (eventuele) discrepanties tussen de vergunde en de reële situatie. De rechtbank kan uit de vergunning van 1992 evenmin afleiden dat over een lengte van 28m70 een vrije strook diende gelaten te worden en voor de rest van de loods/gebouwen niet. De rechtbank weet zelfs niet welke gebouwen respectievelijk in 1979 en 1992 vergund werden en welke gebouwen er op dat ogenblik al stonden.

Tenslotte acht de rechtbank het vooralsnog niet bewezen dat de loods, die zoals uit de foto's blijkt op bepaalde plaatsen nagenoeg tegen de perceelsgrens is aangebouwd, effectief wateroverlast bezorgt aan de '.

Om al deze redenen beslist de rechtbank een deskundige aan te stellen met de hierna vermelde opdracht:

- een preciese beschrijving te geven van de bestaande-feitelijke toestand met preciese opmetingen, vooral met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van
- een preciese beschrijving te geven van de vergunde toestand met preciese aanduiding op plan welk gebouw precies vergund werd en met vermelding welke gedeelten van het bestaand gebouw in welk gebied (agrarisch-woongebied met landelijk karakter of ander) liggen,
- de (theoretische) mogelijkheid van regularisatie na te gaan,
- na te gaan of de loods/gebouwen wateroverlast bezorgt aan het perceel, eigendom van en de (eventuele) preciese oorzaak te vermelden,
- maatregelen/oplossingen voor deze (eventuele) wateroverlast voor te stellen.

OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,

Wijzende op tegenspraak en in eerste aanleg

Alle andere argumenten afwijzende als ongegrond of niet terzake doende,

Rechtdoende op de vordering ingesteld door de Gewestelijke Stedebouwkundig Inspecteur bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap,

Zegt voor recht dat deze zonder voorwerp is geworden,

Veroordeelt en tot de gerechtskosten aan de zijde van de Stedebouwkundig Inspecteur begroot op:

- dagvaarding:	271,71 euro
- hypothekaire inschrijving:	208,35 euro
- rechtsplegingsvergoeding:	171,05 euro
	596,57 euro

Rechtdoende op de vordering ingesteld door en :

Stelt, konform artikel 19 Gerechtelijk Wetboek, alvorens recht te doen, , land-
meter, wonende te , (Tel.),
als deskundige aan met de volgende opdracht:

- partijen op te roepen, de dossiers van partijen in ontvangst te nemen en hen persoonlijk te horen,
- zich ter plaatse te begeven aan de te
- een preciese beschrijving te geven van de bestaande-feitelijke toestand met preciese opmetingen, vooral met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van
- een preciese beschrijving te geven van de vergunde toestand met preciese aanduiding op plan welk gebouw precies vergund werd en met vermelding welke gedeelten van het bestaand gebouw in welk gebied (agrarisch-woongebied met landelijk karakter of ander) liggen,
- de (theoretische) mogelijkheid van regularisatie na te gaan,
- na te gaan of de loods/gebouwen wateroverlast bezorgt aan het perceel, eigendom van en de (eventuele) preciese oorzaak te vermelden,
- maatregelen/oplossingen voor deze (eventuele) wateroverlast voor te stellen,
- de kostprijs van de herstellingen/oplossingen te bepalen,
- de (eventuele) genotsderving te bepalen en de duur voor de herstellingen,
- alle dienstige opmerkingen en vragen van partijen te beantwoorden,
- partijen trachten te verzoenen waarna eventueel, op verzoek van de partijen, door de rechtbank proces-verbaal zal worden opgesteld,
- dat de deskundige na beëindiging van zijn verrichtingen van zijn bevindingen in voorverslag zal kennis geven aan de partijen en hun opmerkingen zal aantekenen en beantwoorden-tenzij partijen hem van die formaliteiten hebben vrijgesteld,
- dat het verslag zal vermelden: de tegenwoordigheid van de partijen bij de verrichtingen, hun mondelinge verklaringen en hun vorderingen, de stukken en de nota's die de partijen hem hebben overhandigd en waarvan de tekst slechts in verslag mag worden overgenomen in zoverre dit nodig is voor de bespreking;
- dat het verslag, na ondertekening door de deskundige (welke wordt voorafgegaan door de eed: 'Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten nauwgezet en eerlijk vervuld heb') in minuut en samen met de nota's van de partijen ter griffie zal worden ingeleverd met vermelding, onderaan het verslag, van de staat van ereloon en kosten van het deskundigenonderzoek;
- dat de deskundige, op de dag van de inlevering van het verslag, bij ter post aangetekende brief aan de partijen een eensluidend verklaard afschrift van het verslag en van de daarin opgenomen staat van ereloon en kosten zal zenden;
- dat, indien de partijen binnen vijftien dagen na de inlevering van het verslag aan de rechtbank schriftelijk aan de rechtbank hebben meegedeeld dat zij het eens zijn met het bedrag van het ereloon en de kosten gevorderd door de deskundige, deze door de rechtbank zal worden begroot onderaan op de minuut van de staat en dat daarvan een bevel tot tenuitvoerlegging zal uitgegeven worden tegen de partij die het deskundigenonderzoek heeft gevorderd, of die het, ingeval het ambtshalve bevolen is, heeft doen uitvoeren;
- dat, indien de partijen binnen de voormelde termijn hun instemming niet hebben betuigd, de rechtbank, op verzoekschrift van de deskundige of van een van de partijen, in raadkamer de deskundige en de partijen (na oproeping door de griffier bij gerechtsbrief) zal aanhoren en het bedrag van kosten en ereloon zal bepalen;

Bepaalt de termijn voor het indienen van het deskundigenverslag op 4 maanden te rekenen vanaf de dag, door hem bepaald voor de aanvang van de werkzaamheden.

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling of kantonnement.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het Gerechtsgebouw te Kortrijk, in de openbare terechtzitting van **ZESSENTWINTIG FEBRUARI TWEEDUIZEND EN VIER.**

Aanwezig: _____, alleenzetelend rechter,
_____, griffier