

Griffiennr. : 2006/ 1453
 Parketnr. :

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 28 MAART 2006

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, eenentwintigste kamer, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

1. : , arbeider, geboren te : op
 , wonende te
2. , arbeider, geboren te op
 , wonende te

VERDACHT VAN :

De eerste en de tweede

Als daders, ofwel om het hieronder omschreven misdrijf te hebben uitgevoerd, ofwel om aan de uitvoering rechtstreeks te hebben medegewerkt, ofwel om door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet had kunnen worden gepleegd,

- A. Bij inbreuk op de artikelen 44 § 1-1°, 45 § 4, 64 (1°, 2° en 5° lid) en 65 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (B.S. 12.04.1962), zoals nadien geformuleerd in de artikelen 42 § 1°, 43 § 4, 66 (1°, 2° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15.03.1997), door het uitvoeren van werken, het in stand houden ervan, door het verkavelen van grondeigendom of hoe dan ook inbreuk te hebben gemaakt op de voorschriften der bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels II en III of op die van de verordeningen vastgesteld for uitvoering van titel III van het eerste hoofdstuk van titel IV van voormelde wet

door namelijk zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van Burgemeester en Schepenen te hebben gebouwd, een grond gebruikt voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd), in casu:

door op het terrein, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____, in eigendom toebehorende aan _____ en _____, hierboven nader geïdentificeerd een carport (afmeting 8,05 m op 5,15 m) te hebben opgericht.

te _____, i, in de periode gaande van 01.03.1997 tot 24.03.1997

de feiten sub A thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1-1°, 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999).

- B. Bij inbreuk op de artikelen 42 § 1, 1°, 66 (1°, 2° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 door het uitvoeren van werken, het in stand houden ervan, door het verkavelen van grondeigendom of hoe dan ook, inbreuk te hebben gemaakt op de voorschriften der bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels II en III of op die van de verordeningen, vastgesteld ter uitvoering van titel III en van het eerste hoofdstuk van titel IV van voormeld decreet, namelijk door zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen gebouwd te hebben, een grond gebruikt te hebben voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd):

1. door op het terrein en de werken omschreven onder de tenlastelegging A de constructie vermeld sub A

te _____, op niet nader te bepalen datum in de periode gaande van 24.03.1997 tot 01.05.1997

2. een stal / garage (afmeting 6,40 m x 13,45 m) te hebben opgericht

te _____, op niet nader te bepalen datum in de periode gaande van 12.07.1997 tot 26.08.1997

de feiten sub B 1 & 2 thans strafbaar overeenkomstig de artikelen 1, 2, 99 § 1- 1°, 146- 1°, 147, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999)

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging, ondermeer van het vonnis van deze rechtbank en kamer dd. 10 januari 2006, waarbij uitspraak werd gedaan op strafrechtelijk gebied in hoofde van de beide beklaagden, en waarbij de zaak met betrekking tot de herstellvordering in voortzetting werd gesteld op de openbare terechtzitting van 14 maart 2006.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

2. De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van **14 maart 2006** :

- het Openbaar Ministerie, bij monde van de heer _____, substituit-procureur des Konings;
- de beklaagde _____ in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf;
- de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf;

Voorgaanden :

3. Bij vonnis dd. 10.01.2006 deed deze rechtbank reeds uitspraak op strafrechtelijk vlak, doch werd wat de herstellvordering betreft ambtshalve de heropening van de debatten bevolen teneinde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, alsook de beklaagden toe te laten standpunt in te nemen omtrent de vraag of in casu het bevel tot staking niet werd nageleefd en in bevestigend geval wat de gevolgen daarvan zijn voor de herstellvordering.

De rechtbank overwoog daarbij onder meer dat uit het dossier bleek dat op 26.08.1997 het mondeling bevel tot het stilleggen van de werken werd gegeven, hetgeen schriftelijk werd bekrachtigd door de burgemeester (st. 7) en dat de tweede beklaagde in zijn verklaring dd. 26.08.1997 verklaarde aan dit bevel gevolg te zullen geven.

In voormeld vonnis werd tevens gesteld dat bij vergelijking van de foto's die werden gevoegd bij de eerste vaststellingen (stuk 4 t.e.m. 6, strafdossier) en de foto's die werden gevoegd bij de gewijzigde herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur dd. 18 november 2005 (59 en 60, strafdossier) bleek dat waar de garage op het ogenblik het bevel tot staking nog een volledig onafgewerkte ruwbouw betrof, deze op heden blijkbaar volledig werd afgewerkt. In casu leek het bevel tot staken dan ook niet te zijn nageleefd met alle mogelijke gevolgen van dien voor de gewijzigde herstellvordering.

Standpunt van de herstellvorderende overheid :

5. Bij schrijven dd. 28.02.2006 liet de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur weten haar meerwaardevordering te handhaven. Zij stelt onder meer dat de stillegging in onderliggend dossier dateert van augustus 1997 terwijl de voorwaarde volgens art. 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999, zoals gewijzigd bij het decreet dd. 4 juni 2003 dat de meerwaarde niet kan worden gevorderd bij het niet naleven van een bevel tot staking, pas voor de eerste maal werd opgenomen in het decreet van 18.05.1999. Het is ook pas vanaf dan dat de betrokkenen er expliciet worden op gewezen dat bij het doorbreken van het bevel tot staking de meerwaarde niet meer kan worden gevorderd als herstellvordering. Daarnaast blijkt volgens de stedenbouwkundig inspecteur uit de foto's in het dossier dat de vergunningsplichtige werken op het ogenblik van de stillegging reeds grotendeels waren uitgevoerd. Gelet op het feit dat de stillegging dateert van voor het decreet van 18.05.1999 en dat de verdere afwerking van de berging na de stillegging geen bijkomende verzwaring van de ruimtelijke draagkracht betekende, handhaaft zij haar vordering tot het betalen van een meerwaarde.

Beoordeling :

6. Terecht merkt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op dat de voorwaarde dat de meerwaarde niet kan worden gevorderd bij het niet naleven van een bevel tot staking pas voor de eerste maal werd opgenomen in het decreet van 18.05.1999. Vòòr voormeld decreet werd de mogelijkheid tot het vorderen van een meerwaarde als herstellvordering eveneens voorzien door art. 68 §1, c van het Stedenbouwdecreet. De toepassingsmodaliteiten en de beperkingen op de toepassing van voormeld art. 68 §1, c van het Stedenbouwdecreet werden inderdaad niet voorzien in het decreet zelf. Het bestuur bepaalde evenwel de beleidslijnen waarbinnen deze toepassing zich diende te situeren en dit via de circulaire RO/97/05 van 29 juli 1997. Ook uit deze circulaire bleek reeds dat een meerwaarde niet kon worden gevorderd wanneer bleek dat de betrokkene willens en wetens de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw had overtreden. Dergelijk bewust negeren kon volgens de circulaire onder meer worden afgeleid uit het negeren van het bevel tot staking van de werken. Dit houdt in dat zelfs onder de toenmalig geldende regelgeving een vordering tot het betalen van een meerwaarde in casu niet tot de mogelijkheden behoorde.

7. Daarnaast dient te worden benadrukt dat de herstellvordering sowieso niet kan beschouwd worden als een vordering behorend tot de strafvordering waarop desgevallend de regels van de mildere strafwet toepassing vinden. De herstellvordering betreft immers een civielrechtelijke vordering tot herstel van de schade die door een misdrijf werd veroorzaakt.

In onderliggend geval werd de (aangepaste) herstellvordering tot het vorderen van een meerwaarde ingeleid bij brief van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van 18.11.2005. Dit houdt in dat zij als civielrechtelijke vordering onder het regime van de alsdan geldende regelgeving viel. Art. 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999, zoals gewijzigd bij het decreet dd. 4 juni 2003 stelde:

“Voor de misdrijven waarvan de eigenaar kan aantonen dat ze werden gepleegd voor 1 mei 2000, kan in principe steeds het middel van de meerwaarde worden aangewend, tenzij in één van de volgende gevallen: 1° bij het niet naleven van een bevel tot staking, 2° indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt voor de omwonenden, 3° indien het misdrijf een zwaarwichtige en onherstelbare inbreuk vormt op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg.”

In het arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 vernietigde het Arbitragehof de woorden “voor 1 mei 2000” in voormeld artikel. Dit houdt in dat op heden (zowel bij misdrijven begaan voor 1 mei 2000, als nadien), steeds het middel van de meerwaarde kan worden gevorderd behoudens in één van de drie uitzonderingen.

8. Zoals reeds uiteengezet in het vonnis dd. 10.01.2006 blijkt uit het dossier dat op 26.08.1997 het mondeling bevel tot het stilleggen van de werken werd gegeven, hetgeen schriftelijk werd bekrachtigd door de burgemeester (st. 7). In zijn verklaring dd. 26.08.1997 verklaarde de tweede beklagde aan dit bevel gevolg te zullen geven.

Bij vergelijking van de foto's die werden gevoegd bij de eerste vaststellingen (stuk 4 t.e.m. 6, strafdossier) en de foto's die werden gevoegd bij de gewijzigde herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur dd. 18 november 2005 (stuk 59 en 60, strafdossier) blijkt dat waar de garage op het ogenblik van het bevel tot staking nog een volledig onafgewerkte ruwbouw betrof, deze op dat ogenblik volledig werd afgewerkt. De stelling van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur in haar schrijven dd. 26.02.2006 dat op het ogenblik van de stillegging het metselwerk reeds was uitgevoerd en de ramen reeds geplaatst en dat de vergunningsplichtige werken grotendeels waren uitgevoerd, belet niet dat in casu het stakingsbevel duidelijk werd genegeerd. Waar op het ogenblik van de stillegging nog geen dakbedekking was aangebracht, nog geen poort was geplaatst, nog geen deur was geplaatst, de opdit nog niet volledig verhard werd, blijkt dit volgens voormelde foto's die werden gevoegd bij de gewijzigde

herstelvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur dd. 18 november 2005 wel degelijk het geval.

9. De rechtbank kan dan ook niet omheen de vaststelling dat in casu het bevel tot staken niet werd nageleefd zodat één van de uitzonderingen van art. 149 §1 van het decreet van 18 mei 1999, zoals gewijzigd bij het decreet dd. 4 juni 2003, gelding vindt en de herstellvordering tot het vorderen van de betaling van een meerwaarde, wat de berging/garage betreft, niet wettig is en krachtens art. 159 GW niet kan worden toegepast. De zaak dient wat betreft het herstel met betrekking tot de berging/garage dan ook te worden uitgesteld tot dienaangaande een wettige herstellvordering wordt genomen.

10. Wat de herstellvordering met betrekking tot de carport betreft, is dit niet het geval. De carport was immers reeds volledig afgewerkt op het ogenblik van de stillegging zodat het bevel tot staking niet werd genegeerd.

In die omstandigheden kan in onderliggend dossier dan ook enkel worden ingegaan op de meerwaardevordering met betrekking tot de carport.

11. Wat de begroting van het bedrag van de meerwaarde betreft, is het de rechtbank die cf. art. 149§5 al. 1 van het decreet van 18 mei 1999 op onaantastbare wijze bedrag bepaalt. De rechtbank is daarbij niet gebonden door het bedrag van de meerwaarde dat door het bestuur wordt gevorderd en de rechtbank kan dit bedrag naar boven of naar beneden aanpassen. Indien de meerwaarde niet met mathematische precisie kan worden vastgesteld kan de rechtbank de meerwaarde in billijkheid ramen.

De rechtbank acht de begroting, zoals die werd gehanteerd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, correct met dien verstande dat deze enkel met betrekking tot de carport kan worden weerhouden. Concreet betekent dit in casu een bedrag van 3.302,00 EUR. Dit bedrag wordt als volgt bekomen.

- meerwaarde = (kosten x coëfficiënt A (ligging) x coëfficiënt B (uitvoering)) – kosten.
- kosten : 137,3 EUR/m² / coëfficiënt A : 1,25 / coëfficiënt B : 1,25 / oppervlakte carport: 41,46 m²

De kosten betreffen dus in casu : 41,46 m² x 137,3 EUR/m² = 5.692,45 EUR

Toegepast op bovenstaande formule :

$$(5.692,45 \text{ EUR} \times 1,25 \times 1,25) - 5.692,45 \text{ EUR} = 3.202,00 \text{ EUR}$$

De rechtbank begroot de te weerhouden meerwaarde voor de carport dan ook op een bedrag van 3.202,00 EUR.

12. De meerwaarde als herstelmaatregel kan enkel worden opgelegd aan diegenen die zich daadwerkelijk hebben verrijkt. In casu staat het vast dat [] en [] zich als mede-eigenaars inderdaad verrijkten.

13. [] en [] kunnen zich, gelet op de veroordeling tot de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde, ook op een geldige wijze kwijten door binnen een jaar na dit vonnis de plaats in de oorspronkelijke staat te herstellen.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185§1, 189, 190, 194 van het Wetboek van Strafvordering;
art. 3, 44, 45 van het Strafwetboek;
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek.

DE RECHTBANK, recht doende op tegenspraak,

Veroordeelt [] en [] HOOFDELIJK een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde van het goed, gelegen aan de [] te [] door de oprichting van een carport, feit omschreven onder de tenlasteleggingen A en B1, waarvoor [] en [] door deze rechtbank bij in kracht van gewijsde getreden vonnis dd. 10.01.2006 werden veroordeeld en die door de rechtbank wordt begroot op een bedrag van 3.202,00 EUR.

Zegt dat [] : en [] zich op een geldige wijze kunnen kwijten hetzij door binnen één jaar na dit vonnis de plaats in de oorspronkelijke staat te herstellen, hetzij door de som van 3.202,00 EUR uiterlijk bij het verstrijken van deze termijn van één jaar te storten op het rekeningnummer van het Grondfonds.

Stelt de zaak wat betreft het herstel niet betrekking tot de berding garage onbepaald uit tot dienaangaande een wettige herstellvordering wordt genomen.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van 28 MAART
TWEEDUIZEND EN ZES

Aanwezig :

- De heer , alleenrechtsprekend rechter.
- De Heer , substituut-procureur des Konings.
- Mevrouw , e.a. adjunct-griffier.