

413



• 07/10/2017 11:00 •
 (Vrij van griffierecht)
 de rechtbank van eerste aanleg te Leuven.
 copie der minuten berustende ter griffie

| |
|--|
| Repertoriumnummer 2017 / 1373 |
| Datum van uitspraak woensdag 29 maart 2017 |
| Rolnummer 15/1740/A |

Uitgifte

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
| op € | op € | op € |

Hypotheekwet

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Burgerlijke rechtbank van de Rechtbank van eerste aanleg Leuven

Kamer 09

VONNIS

| |
|---------------------|
| Aangeboden op |
| Niet te registreren |

In de zaak van:

DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR van het grondgebied van de provincie , de heer , met burelen gevestigd te 3000 LEUVEN, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93,

eisende partij,
vertegenwoordigd door , advocaat loco , advocaat te

tegen

, geboren te op en wonende te

verwerende partij,
vertegenwoordigd door , advocaat te

geboren te op en wonende te

verwerende partij,
vertegenwoordigd door , advocaat te

Gedwongen tussenkomst :

geboren te op en wonende te

eisende partij,
vertegenwoordigd door , advocaat te

tegen

notaris te

verwerende partij,
vertegenwoordigd door , advocaat loco ; advocaat te

geboren te op en wonende te

44

verwerende partij,
vertegenwoordigd door _____, advocaat te _____,
die niet verschijnt.

_____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____

verwerende partij,
vertegenwoordigd door _____, advocaat te _____,
die niet verschijnt.

I Procedure

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam onder meer kennis van:

- de dagvaarding die op 10 augustus 2015 werd betekend op verzoek van de eiser aan de heer _____ en mevrouw _____
- de dagvaarding in tussenkomst en vrijwaring die op 17 februari 2016 op verzoek van de heer _____ werd betekend aan notaris _____ de heer _____ en mevrouw _____ ;
- de laatste conclusie van de partijen¹ en de door de eiser ingediende stukken;
- de overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 25 januari 2017, en werd daarna in beraad genomen.

II De feiten

1 De procedure betreft een herstellvordering met betrekking tot een onroerend goed (chalet) gelegen te _____ van het weekendverblijf _____, kadastraal gekend als _____ alsook _____ van de gemeenschappelijke delen, en een perceel grond _____ van het kadastraal gekend onder _____

2 De percelen waarop de vordering betrekking heeft liggen volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2014 in natuurgebied. Ook volgens het gewestplan _____ dat werd vastgesteld bij KB van 7 april 1977 was het perceel gelegen in natuurgebied. Bij arrest van de Raad van State van 23 februari 1982 werd dit gewestplan vernietigd voor zover de bestemming natuurgebied werd

1 Zie artikel 748bis Gerechtelijk Wetboek en Cass., 29 maart 2011, rolnummer C.11.0472.N; Cass. 8 maart 2013, rolnummer C.11.0477.N, <http://jure.juridat.just.fgov.be>.

gegeven aan dit domein. Bij besluit van de Vlaamse executieve van 16 september 1992 werd de bestemming natuurgebied met retroactieve werking bevestigd tot 7 april 1977.

3 Op 7 oktober 1986 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente een bouwvergunning afgeleverd voor het plaatsen van een caravan en uitbreiden tot chalet (weekendverblijf).

4 Op 10 juni 1993 werd door de politie een proces-verbaal opgesteld wegens het oprichten van een tuinhuisje.

5 Op 3 november 1997, 4 oktober 2001, 5 november 2003 en 21 januari 2009 werden door de politie processen-verbaal opgesteld wegens de permanente bewoning van het onroerend goed.

6 Er werden herstellvorderingen ingeleid op respectievelijk 25 september 2002, 11 oktober 2004 en 4 maart 2009.

7 Bij akte verleden op 7 september 2011 hebben de heer en mevrouw het onroerend goed aangekocht voor een prijs van 28.000 euro. De heer en mevrouw die het bedoelde onroerend goed zelf bij akte van 4 juli 2008 hadden verworven voor een prijs van 65.000 euro, waren de verkopers. Mr. trad op als instrumenterend notaris.

8 Bij dagvaarding van 13 januari 2013 heeft de heer notaris, de heer en mevrouw gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, ten einde

- De nietigverklaring te horen uitspreken van de koopovereenkomst van 7 september 2011;
- De gedaagde partijen hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een provisioneel bedrag van 38.000,00 euro.

9 De Inspectie RWO heeft op 20 februari 2013 een proces-verbaal opgesteld lastens de heer en mevrouw

In dit proces-verbaal werd het volgende vastgesteld:

"Het perceel is omheind door plantenbegroeiing en draad, waardoor wij niet vanuit gezichtspunt foto's hebben kunnen nemen.

Ik stel vast dat voormelde vergunning, voor het plaatsen van een caravan en het uitbreiden tot chalet (weekendverblijf) niet werd nageleefd. Wij voegen de vergunning d.d. 07/10/1986 en plannen in bijlage 3.

De constructie is anders opgericht dan vergund:

- *Op de bouwplannen, gevoegd bij de vergunning, kunnen we vaststellen dat er enkel een gelijkvloers werd voorzien. In werkelijkheid bestaat de chalet uit 2 verdiepingen.*

- Aan de rechterzijde werd een kleine uitbouw met zadeldak voorzien, die niet op de bouwplannen is voorzien.
- Zowel op het gelijkvloers als de 1ste verdieping, is er een terras voorzien. Deze terrassen staan niet op de bouwplannen.
- De deuropeningen en raamopeningen zoals voorzien op de bouwplannen zijn in werkelijkheid anders geplaatst.
- Het volume van de chalet is aanmerkelijk groter dan voorzien op het oorspronkelijke bouwplan, aangezien er een uitbouw, terrassen en een verdieping is bijgeplaatst.

De vergunning en bijhorende bouwplannen werden niet nageleefd.

Op het terrein zijn eveneens volgende constructies opgericht die tot op heden zonder vergunning worden in stand gehouden:

Er bevinden zich twee houten tuinhuisen op het perceel. Eén tuinhuis bevindt zich aan de rechterzijde, het andere tuinhuis bevindt zich aan de linkerzijde.

Beide tuinhuisen zijn dieper ingeplant dan de chalet.

De toegang naar de voordeur (uitbouw) is een betonnen verharding. Vóór het tuinhuis aan de rechterzijde ligt verharding, bestaande uit betonnen tegels. Het terrein tussen de chalet, het tuinhuis en de openbare weg is opgevuld met kiezel. Rechts van de toegang staat een betonnen constructie, dewelke dient voor opslag. Ze is opgebouwd uit bouwstenen.

Een kiezelpad loopt vóór de voorzijde van de chalet. In de linkerhoek vooraan het perceel staat een betonnen barbecue.

Vóór het terras aan de linkerzijde, liggen verschillende betonnen tegels.

Aan de achterzijde van de chalet ligt er kiezel tot aan het tuinhuis.

Wij voegen foto's in bijlage 4.

Er is niemand ingeschreven in het rijksregister, maar in de chalet worden duidelijke tekenen van bewoning/gebruik vastgesteld. Wij hebben niet kunnen vaststellen of het hier over permanente bewoning gaat of het gebruik van de chalet als weekendverblijf."

Er werd tevens een bevel tot staking opgelegd voor alle werken en handelingen en wijzigingen en elk gebruik van de constructies op het terrein, inclusief het gebruik van de chalet.

10 Dit stakingsbevel werd door de stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigd op 27 februari 2013.

11 Bij vonnis van 16 januari 2015 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Leuven de hierboven omschreven vordering van de heer [naam] tegen de notaris en de verkopers onontvankelijk verklaard, omdat de vordering niet namens alle mede-eigenaars werd ingesteld, terwijl een vordering tot nietigverklaring van een koopovereenkomst een daad van beschikking betreft die de medewerking van alle mede-eigenaars vereist.

Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld. Dit hoger beroep is hangende.

12 De eiser heeft op 6 maart 2015 een herstellvordering, strekkend tot het herstel in de oorspronkelijke staat voor advies overgemaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

13 Op 23 april 2015 heeft de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies verleend voor de thans gevorderde herstelmaatregelen.

III De vorderingen

1 De eiser vordert om de heer _____ en mevrouw _____ hoofdelijk te veroordelen tot herstel van het hierboven genoemde perceel in de oorspronkelijke staat, met name:

“Het verwijderen van de chalet, de afsluitingen, de twee tuinhuisen, de verhardingen, de betonnen opslagconstructie en de barbecue, alles inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.”

Dit alles binnen een termijn van 6 maanden op straffe van een dwangsom ten belope van 200,00 per dag vertraging per veroordeelde, met dien verstande dat de toegekende termijn geen dwangsomtermijn is overeenkomstig artikel 1385bis Ger. W.

Vervolgens te zeggen voor recht dat indien verwerende partijen de herstelmaatregel niet uitvoeren binnen de gestelde termijn, de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van rechtswege in de uitvoering ervan mogen voorzien, met dien verstande dat verwerende partijen ertoe gehouden zijn alle uitvoeringskosten te dragen.

De eiser vordert voorts om de verwerende partijen tevens te veroordelen tot de kosten van het geding, met name de dagvaardingskosten, de kosten van de overschrijving van het exploit tot inleiding van het geding in de registers van het hypotheekkantoor, de kosten van de kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit, en de (geïndexeerde) rechtsplegingsvergoeding.

2 De heer _____ vordert om hem er akte van te verlenen dat hij zich voor wat betreft de hoofdeis schikt naar de wijsheid van de rechtbank.

Hij vordert dat de verweerders in tussenkomst en vrijwaring hem zouden vrijwaren voor alle veroordelingen en kosten die tegen hem zouden worden uitgesproken.

Voorts vordert hij om de vernietiging van de titel, minstens de nietigverklaring van de koopovereenkomst van 7 september 2011 uit te spreken met betrekking tot het onroerend goed) gelegen te _____ van het weekendverblijf _____ kadastraal gekend als _____ in de gemene delen. Hij vordert eveneens om te zeggen voor recht dat het vonnis zou worden overgeschreven in de registers van hypotheekbewaring.

Bovendien vordert hij dat de verweerders in gedwongen tussenkomst en vrijwaring zouden worden veroordeeld tot betaling van 38.000,00 euro, te vermeerderen met gerechtelijke interest.

Hij vordert ten slotte dat de vordering die mevrouw Wu tegen hem heeft ingesteld, ontvankelijk maar ongegrond zou worden verklaard.

3 Mevrouw vordert om de vordering van de eiser ontvankelijk maar ongegrond te verklaren. Ondergeschikt vordert zij dat de heer haar zou vrijwaren voor alle veroordelingen.

Zij vordert voorts om te zeggen voor recht dat de heer bij overeenkomst van 19 februari 2013 eigenaar is geworden van het onroerend goed en dat het te wijzen vonnis als titel van overdracht zou gelden.

Voorts vordert zij dat de heer zou worden veroordeeld tot een schadevergoeding van 5.370,32 euro, te vermeerderen met gerechtelijke interest, evenals tot de maximale rechtsplegingsvergoeding.

4 Mr. vordert in hoofdde om te zeggen voor recht dat de dagvaarding tot gedwongen tussenkomst en vrijwaring nietig is, en om deze vordering onontvankelijk 'en derhalve ongegrond' te verklaren.

Ondergeschikt vordert hij om de vrijwaringsvordering naar de rol te verzenden in afwachting van een arrest van het hof van beroep te Brussel.

Meer ondergeschikt vordert hij om deze vordering ongegrond te verklaren.

Uiterst ondergeschikt vordert hij dat de heer en mevrouw hem zouden vrijwaren voor elke veroordeling en om de vordering van de heer en mevrouw tegen hem indien ontvankelijk, ongegrond te verklaren. Hij vordert eveneens om alle vorderingen om voorbehoud tegen hem te verlenen ongegrond zouden worden verklaard, en om betreffende de door de heer gevorderde bedragen rekening te houden met de opmerkingen zin zijn conclusie.

5 De heer en mevrouw vorderen in hoofdde om te zeggen voor recht dat de dagvaarding tot gedwongen tussenkomst en vrijwaring nietig is, en ondergeschikt om deze vordering onontvankelijk, meer ondergeschikt ongegrond te verklaren.

Meer ondergeschikt stellen zij een vrijwaringsvordering in tegen mr. voor alle veroordelingen, en vorderen zij om hen voorbehoud te verlenen om van mr. een vergoeding te vorderen voor de door hen geleden schade.

IV Beoordeling

Beoordeling hoofdvordering

1 De verweerders voeren geen ontvankelijkheidsexcepties aan ten aanzien van de hoofdvordering en er zijn geen redenen om dat ambtshalve te doen. De hoofdvordering is ontvankelijk.

2 Uit de uitvoerig gemotiveerde beslissing om de herstelmaatregelen op te leggen, blijkt dat er goede gronden zijn om de herstellvordering van de eiser toe te staan. Uit het hierboven aangehaalde proces-verbaal van 20 februari 2013 blijkt dat de constructie niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning en de daarbij horende plannen werd opgericht, dat aan het perceel een bestemming werd gegeven die onverenigbaar is met de bestemming als natuurgebied en dat opeenvolgende stakingsbevelen telkens opnieuw met voeten werden getreden.

De Hoge raad voor het handhavingsbeleid heeft op grond van oordeelkundige motieven, die de rechtbank bijtreedt, een gunstig advies verleend voor de gevorderde herstelmaatregelen.

De rechtbank is daarom van oordeel dat er aanleiding is tot herstel van het perceel in de oorspronkelijke toestand.

3 Zowel de eerste als de tweede verweerder dienen te worden beschouwd als eigenaar van de bedoelde onroerende goederen, en dienen bijgevolg tot dit herstel te worden veroordeeld.

Weliswaar heeft de tweede verweerder bij onderhandse overeenkomst van 19 februari 2013 (stuk 2 tweede verweerder) zich ertoe verbonden haar aandeel in de onroerende goederen over te dragen aan de eerste verweerder, maar de eigendom wordt volgens deze overeenkomst pas overgedragen vanaf de ondertekening van de authentieke akte (artikel 5). Er werd tot op vandaag geen authentieke akte verleden, zodat dient te worden aangenomen dat het onroerend goed toebehoort aan beide verweerders samen. Bij gebrek aan overschrijving is de bedoelde overeenkomst tussen de partijen bovendien tot op vandaag niet tegenstelbaar aan derden.

4 De gevorderde termijn van uitvoering van zes maanden is redelijk.

Het herstel in de oorspronkelijke toestand dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van zes maanden na de betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom die naar redelijkheid wordt vastgesteld op 50,00 euro per veroordeelde (dus voor zowel de eerste als de tweede verweerder) per dag vertraging.

De rechtbank zegt voor recht dat indien de herstelmaatregel niet wordt uitgevoerd binnen de gestelde termijn, de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van rechtswege in de uitvoering ervan mogen voorzien, met dien verstande dat beide verweerders in dat geval alle uitvoeringskosten moeten dragen.

5 De eerste en de tweede verweerder zijn in hun rechtsverhouding tot het Vlaamse Gewest het ongelijk gesteld en dienen de gerechtskosten te betalen.

Deze gerechtskosten worden in hoofde van de eiser vastgesteld op 856,76 euro (dagvaardingskosten) + 1.440 euro (basisbedrag rechtsplegingsvergoeding niet in geld waardeerbare vordering) + 375,52 euro (kosten overschrijvingen hypotheekkantoor) + de kosten van kantmelding van dit vonnis.

Beoordeling van de vordering van de eerste verweerder (de heer) ten aanzien van de derde tot en met de vijfde verweerders (notaris en de heer en mevrouw)

6 De eerste verweerder vordert dat notaris evenals de heer en mevrouw hem zouden vrijwaren voor alle veroordelingen en kosten die tegen hem zouden worden uitgesproken. Hij vordert eveneens de nietigverklaring van de koopovereenkomst van 7 september 2011, evenals een schadevergoeding ten belope van 38.000,00 euro, te vermeerderen met gerechtelijke interest.

Gebrek aan kantmelding

7 De heer en mevrouw vorderen dat de vordering tot nietigverklaring van de koopovereenkomst onontvankelijk zou worden verklaard, nu er geen kantmelding heeft plaatsgevonden van deze vordering in de registers van hypotheekbewaring (artikel 3 Hypotheekwet).

8 De eerste verweerder heeft op de zitting van 1 maart 2017 een stuk voorgelegd waaruit blijkt dat deze formaliteit inmiddels vervuld is.

Er is dan ook geen aanleiding om de vordering om deze reden onontvankelijk te verklaren.

Exceptie *obscuri libelli*

9 Mr. en de heer en mevrouw vorderen dat de dagvaarding tot tussenkomst en vrijwaring vanwege de eiser nietig zou worden verklaard op grond van de zogenaamde exceptie *obscuri libelli*, nu een samenvatting van de middelen in de dagvaarding tot gedwongen tussenkomst ontbreekt, het erin weergegeven voorwerp van de vordering onduidelijk is, en de dagvaarding vanwege de eiser ten aanzien van de heer niet mee betekend werd.

10 Met toepassing van artikel 702, 3° van het Gerechtelijk Wetboek dient een dagvaarding op straffe van nietigheid het voorwerp en een korte samenvatting van de middelen te bevatten.

Deze vereiste geldt ook voor een dagvaarding tot gedwongen tussenkomst.

11 De dagvaarding tot gedwongen tussenkomst luidt als volgt:

YBL

*“Aangezien verzoekende partij notaris de heer en mevrouw
liet dagvaarden op 13 juni 2013 bij exploit van plaatsver-
vangend gerechtsdeurwaarder aangesteld in vervanging van ge-
rechtsdeurwaarder te*

*Aangezien de rechtbank van eerste aanleg Leuven de vordering niet ontvankelijk ver-
klaarde daar de mede-eigenaar, mevrouw niet inzake was.*

Aangezien verzoekende partij tegen dit vonnis beroep heeft aangetekend.

*Aangezien verzoekende partij op 10 augustus 2015 bij exploit van
plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder aangesteld in vervanging van
werd gedaagd op verzoek van de Gewestelijke Stedenbouwkundige in-
specteur voor het arrondissement van de provincie de heer
met burelen
gevestigd te om te verschij-
nen:*

*Voor de vierde kamer van de rechtbank van eerste aanleg van Leuven, zetelende
in het
gewoon lokaal der zittingen, zaal 87, te 3000 Leuven, Ferdinand Smoldesplein 5
op donderdag tien september 2015 om 09.00 uur,*

Deze zaak is gekend onder A.R. 15/1740/ A.

***OM DEZE REDENEN, en alle andere aan te voeren in de loop van het ge-
ding en hier uitdrukkelijk voorbehouden,***

*De vordering in gedwongen tussenkomst en vrijwaring ontvankelijk en behoorlijk
gegrond te
horen verklaren.*

*Dienvolgens de gedaagde partijen te horen veroordelen tussen te komen in het
geding hangende voor de rechtbank van eerste aanleg alwaar de zaak gekend is
onder A.R. 15/1740/ A*

*De gedaagde te horen veroordelen tot de kosten van het geding, daarin begrepen de
rechtsplegingsvergoeding zoals voorzien in art. 1022 gerechtelijk wetboek;”*

12 De aangehaalde tekst bevat geen samenvatting van de middelen op grond waarvan de verweerders die tot tussenkomst werden gedaagd verweer konden bieden.

De dagvaarding tot gedwongen tussenkomst voldoet bijgevolg niet aan de vereisten van artikel 702 van het Gerechtelijk Wetboek, die voorgeschreven zijn op straffe van nietigheid.

13 Er is met toepassing van artikel 861 van het Gerechtelijk Wetboek enkel aanleiding om de nietigverklaring uit te spreken van de dagvaarding voor zover de gedaagden aantonen dat zij belangenschade zouden hebben geleden.

14 De tot tussenkomst gedaagde partijen voeren aan dat zij schade zouden hebben geleden doordat hun rechten van verweer met voeten zouden zijn getreden.

15 Op de zitting van deze rechtbank van 7 september 2016 zijn de partijen conclusie-

termijnen overeengekomen, die door de rechtbank werden bekrachtigd. Zowel namens notaris als namens de heer en mevrouw werden omvangrijke conclusies neergelegd, waaruit blijkt dat zij zich met kennis van zaken hebben kunnen verweren.

In deze omstandigheden valt niet in te zien welke belangenschade de tot tussenkomst gedaagde partijen zouden hebben geleden ingevolge de niet-naleving van artikel 702 van het Gerechtelijk Wetboek.

Er is bijgevolg geen aanleiding om de dagvaarding tot gedwongen tussenkomst nietig te verklaren.

Gezag van gewijsde

16 Notaris evenals de heer en mevrouw voeren aan dat de vordering van de eerste verweerder onontvankelijk is, gelet op het gezag van gewijsde van het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 16 januari 2015.

17 Met toepassing van artikel 24 van het Gerechtelijk Wetboek verkrijgt een gerechtelijke beslissing vanaf de uitspraak 'gezag van gewijsde'. Dit gezag van gewijsde blijft bestaan zolang de rechterlijke beslissing niet ongedaan is gemaakt (artikel 26 Gerechtelijk Wetboek).

Het 'gezag van gewijsde' van een rechterlijke beslissing verhindert dat een eis met hetzelfde voorwerp en dezelfde oorzaak tussen dezelfde partijen in dezelfde hoedanigheid opnieuw zou worden ingesteld (artikelen 23 en 25 Gerechtelijk Wetboek).

Het gezag van gewijsde strekt zich niet verder uit dan tot wat het voorwerp van de rechterlijke beslissing heeft uitgemaakt. Daarbij dient met name te worden onderzocht of de nieuwe aanspraak kan worden ingewilligd zonder dat het voordeel van de vorige beslissing wordt ongedaan gemaakt (vergelijk bijvoorbeeld Cass. 16 maart 1972, A.C 1972, 670)

18 Het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven betreft een zaak die werd ingeleid door de heer tegen de thans tot tussenkomst gedaagde partijen. Aanleiding tot de vordering was de verkoopovereenkomst van 7 september 2011. De verkopers en de notaris zouden niet hebben voldaan aan hun informatieverplichtingen en de heer hebben misleid.

De heer vorderde de nietigverklaring van de koopovereenkomst, evenals een schadevergoeding van 38.000,00 euro te vermeerderen met gerechtelijke interest.

19 De partijen in onderhavige zaak zijn dezelfde als in de zaak die aanleiding heeft gegeven tot de zaak die reeds door de rechtbank werd beslecht.

Ook de oorzaak van de vordering is dezelfde, namelijk (de informatieplicht van de verkopers en de notaris met betrekking tot) de verkoopovereenkomst van 7 september 2011.

Zoals in de zaak die reeds werd beslecht door de rechtbank, vordert de heer de nietigverklaring van de bedoelde overeenkomst, evenals de betaling van een

schadevergoeding (van 38.000 euro) aan de heer . Het voorwerp van de huidige vordering is bijgevolg geheel identiek aan het voorwerp van de vordering die aanleiding heeft gegeven tot het bedoelde vonnis voor wat betreft de nietigverklaring van de overeenkomst en de betaling van een schadevergoeding.

De heer vordert daarnaast thans eveneens dat de tot tussenkomst gedaagde partijen hem zouden vrijwaren voor alle veroordelingen die in het voordeel van het Vlaamse Gewest, dat de afbraak vordert van het chalet, zouden worden uitgesproken. Deze vordering is eveneens, op zijn minst impliciet, begrepen in de vordering die de heer eerder voor de rechtbank heeft ingesteld, die ertoe strekte om alle schade die voortvloeit uit de stedenbouwkundige inbreuk te verhalen op de thans tot tussenkomst gedaagde partijen.

Het gezag van gewijsde van het vonnis van 16 januari 2015 verhindert aldus dat de rechtbank zich thans opnieuw zou uitspreken. Indien de rechtbank de aanspraken van de eiser thans zou inwilligen, zou het voordeel van het vonnis van 16 januari 2015 voor de tot tussenkomst gedaagde partijen ongedaan gemaakt worden.

19 De vordering van de eiser ten aanzien van notaris en de heer en mevrouw is bijgevolg niet ontvankelijk.

20 De eerste verweerder is aldus in het ongelijk gesteld in de rechtsverhouding tot het notaris en de heer en mevrouw en dient de gerechtskosten te betalen.

Deze gerechtskosten worden in hoofde van notaris vastgesteld op 2.400,00 euro (basisbedrag rechtsplegingsvergoeding vordering tussen 20.000 euro en 40.000 euro), en in hoofde van de heer en mevrouw samen eveneens op 2.400,00 euro (basisbedrag rechtsplegingsvergoeding).

Er is geen reden om aan de heer en mevrouw het maximumbedrag van de rechtsplegingsvergoeding (4.800,00 euro) toe te kennen, zoals zij vorderen. Het loutere feit dat de vordering van de eiser stuit op het gezag van gewijsde van een eerder vonnis, heeft niet tot gevolg dat de bedoelde vordering kennelijk onredelijk zou zijn.

Beoordeling van de vordering van de tweede verweerder (mevrouw) ten aanzien van de eerste verweerder (de heer)

21 Mevrouw vordert dat de rechtbank voor recht zou zeggen dat de heer de enige eigenaar is geworden van de bedoelde onroerende goederen, en dat het te wijzen vonnis als titel van overdracht zal gelden met het oog op overschrijving zoals bedoeld in de Hypotheekwet. Zij vordert eveneens dat de heer haar zou vrijwaren voor elke veroordeling die tegen haar zou worden uitgesproken in onderhavige procedure. Ten slotte vordert zij dat de heer zou worden veroordeeld tot een schadevergoeding van 5.370,32 euro.

22 Bij onderhandse overeenkomst van 19 februari 2013 die zowel door mevrouw als de heer werd ondertekend heeft mevrouw zich ertoe verbonden om haar aandeel in de eigendom van de bedoelde onroerende goederen (om niet) over te dragen

aan de heer met ingang vanaf het verlijden van de authentieke akte (artikel 5).

Beide partijen hebben zich er bovendien toe verbonden om de authentieke akte te laten verlijden uiterlijk binnen vier maanden vanaf de onderhandse overeenkomst (artikel 10).

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat de heer geweigerd heeft om de authentieke akte te laten verlijden.

In een e-mailbericht van 10 april 2014 heeft de heer uitdrukkelijk laten weten dat hij weigerde om de akte te ondertekenen (stuk 13 tweede verweerder). Ook na de vordering van mevrouw ingesteld bij conclusie in onderhavige zaak, heeft hij geen enkel initiatief genomen tot het verlijden van de akte. Hiervoor werd door de heer geen aanvaardbare verklaring gegeven.

23 De overeenkomst tot overdracht houdt voor beide partijen de verplichting in om mee te werken aan het verlijden van de authentieke akte, en dit mede met het oog op de overschrijving ervan in het daartoe bestemde register op het hypotheekkantoor overeenkomstig artikel 1, eerste lid van de Hypotheekwet. Indien een van de partijen deze medewerking weigert, dan kan de andere partij aan de rechter een vonnis vragen dat zal gelden als titel voor de overdracht en dit mede met het oog op overschrijving ervan zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid van de Hypotheekwet (vergelijk Cassatie 31 januari 2008, *Arr.Cass.* 2008/1, 293).

23 Gelet op wat voorafgaat is er aanleiding om te zeggen voor recht dat onderhavig vonnis geldt als titel van overdracht van het aandeel van mevrouw in de hierboven genoemde onroerende goederen aan de heer met het oog op overschrijving zoals bedoeld in de Hypotheekwet.

25 Mevrouw vordert eveneens dat de heer haar zou vrijwaren voor elke veroordeling die zou voortvloeien uit de inwilliging van de herstellvordering namens het Vlaamse Gewest.

26 Aan deze vordering kan, in zijn algemeenheid, geen gevolg worden gegeven.

Een herstellvordering kan worden ingesteld tegen eenieder die zich te buiten begaan is aan de stedenbouwkundige inbreuken. Mevrouw was mede-eigenaar van de onroerende goederen op het ogenblik dat namens de eiser de vaststelling van de stedenbouwkundige inbreuken werd verricht.

Aangezien de herstellvordering *in rem* werkt, is het feit dat de constructies na de vaststelling van de inbreuken zouden zijn overgedragen aan een derde, niet van aard om te verhinderen dat de herstelmaatregel alsnog (mede) aan de vorige eigenaar zouden worden opgelegd (vergelijk bijvoorbeeld Antwerpen 11 december 2013, *TROS-Nieuwsbrief* 2014 (samenvatting), afl. 4, 22; Antwerpen, 8 december 2009, *TROS-Nieuwsbrief* 2010 (samenvatting), afl. 2, 11).

Ook indien de heer te goeder trouw zou hebben meegewerkt aan de verbintenis tot het verlijden van de authentieke akte, kon het Vlaams Gewest zich bijgevolg (ook) tegen mevrouw keren tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand.

27 Mevrouw vordert een schadevergoeding van 5.000,00 euro wegens morele en materiële schade vanwege het feit dat onderhavige procedure te wijten zou zijn aan het feit dat de heer geweigerd heeft zijn medewerking te verlenen aan het herstel.

28 Uit de voorgelegde stukken blijkt dat mevrouw zich ervan bewust was dat de herstellvordering namens het Vlaamse Gewest gegrond was, en dat zij een regeling met de

bevoegde overheden heeft proberen na te streven. Zo heeft zij, kort na de inleiding van de herstellvordering door het Vlaamse Gewest, het volgende uiteengezet in een e-mail van 10 september 2015:

“Tussen de overheid en onszelf staat het vast dat we met betrekking tot de chalet, 0 kans hebben om te winnen. Hoe langer we wachten om het chalet af te breken, hoe meer geld we zullen verliezen. Wij beiden. [...] ik beschik over briefwisseling met de overheid die mijn intentie aantoont dat ik de helft van het chalet aan de overheid wil overmaken. De overheid kan een half chalet aanvaarden, dat ik nu in rechte wordt aedaad is dus uw schuld. Ik zal u daarom vervolgen, maar dat wil ik niet. Daarom stel ik voor: HETZIJ: u breekt de chalet zo spoedig mogelijk af, zodat er nog een kans is dat de overheid de procedure tegen ons intrekt. Als we het resultaat van de procedure afwachten bestaat het risico dat we de chalet moeten afbreken en dat we voor de proceskosten dienen op te draaien (€ 1800). OF we stappen samen naar de gemeente om te tekenen en de chalet aan de overheid over te dragen. Ik heb met de bevoegde persoon overleed, en we kunnen dat waarschijnlijk nog doen, maar we zullen dan een zeker bedrag moeten betalen voor de afbraak, die niet meer gratis zal zijn, maar minder dan de volledige kost voor de afbraak (€ 20 000 [...])”
(stuk 9 tweede verweerder; vrije vertaling door rechtbank)

Mevrouw legt eveneens briefwisseling voor met de bevoegde overheden, waarnaar in deze e-mail wordt verwezen, die bovendien deels dateert van vóór het instellen van de herstellvordering (stukken 5, 7 en 9 tweede verweerder).

29 Uit deze stukken blijkt dat mevrouw reeds voor het instellen van de vordering tot herstel een minnelijke regeling met de bevoegde overheid heeft betracht, maar dat zo'n regeling niet mogelijk was, nu de heer geweigerd heeft om zijn medewerking te verlenen.

In deze omstandigheden veroordeelt de rechtbank de heer om mevrouw te vrijwaren voor de gerechtskosten waartoe zij uit hoofde van onderhavig vonnis ten laste van het Vlaamse Gewest wordt veroordeeld. Indien de heer zijn medewerking zou hebben verleend aan een minnelijke regeling, zoals mevrouw heeft betracht, zou onderhavige procedure overbodig zijn geweest.

30 Mevrouw vordert voorts de vergoeding door de heer van de kosten voor de betaling van onroerende voorheffing die zij aan de Vlaamse overheid diende te betalen voor de jaren 2013 en 2015, in totaal 370,32 euro (stukken 3 en 4 tweede verweerder).

31 Indien de heer de akte zou hebben ondertekend, zoals was vastgesteld in de onderhandse overeenkomst tussen de partijen van 19 februari 2013, dan zou hij vanaf uiterlijk 19 juni 2013 alleen eigenaar zijn geworden van de onroerende goederen, zodat mevrouw geen onroerende voorheffing verschuldigd zou zijn geweest. Zoals hierboven werd uiteengezet acht de rechtbank het aangetoond dat de heer foutief heeft geweigerd om zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte.

De rechtbank veroordeelt de heer bijgevolg tot betaling van de kosten voor onroerende voorheffing vanaf 19 juni 2013, namelijk 298,42 euro (195/365 X 165 euro = 88,151 euro (voor het jaar 2013 vanaf 19 juni) + 210,27 euro (voor het jaar 2015)).

Op dit bedrag wordt interest tegen de wettelijke interestvoet toegekend vanaf de datum van neerlegging van de eerste conclusie door mevrouw waarin de vordering tot betaling van dit bedrag werd ingesteld, namelijk 9 juni 2016.

32 Voor het overige legt mevrouw geen stukken voor waaruit blijkt dat zij enige materiële schade zou hebben geleden als gevolg van een foutief optreden vanwege de heer

WJ

De schade die voortvloeit uit advocatenkosten, waarnaar mevrouw in haar conclusie verwijst, wordt voldoende gecompenseerd door de rechtsplegingsvergoeding die de heer aan haar verschuldigd is (zie verder hieronder).

Mevrouw bewijst voorts niet dat zij 'morele' schade zou hebben gelden door de fout van de heer .

33 In de rechtsverhouding tussen mevrouw en de heer zijn beide partijen omtrent enig geschilpunt in het ongelijk gesteld.

Wanneer de partijen over en weer over enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, kunnen de kosten overeenkomstig artikel 1017 vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek worden omgeslagen zoals de rechtbank het raadzaam oordeelt (vergelijk bijvoorbeeld Cass. 23 november 2012, www.cass.be).

Rekening houdend met het bereikte procesresultaat veroordeelt de rechtbank de heer tot 3/4 en mevrouw tot 1/4 van de gerechtskosten, die worden vastgesteld op 1.440,00 euro (basisbedrag rechtsplegingsvergoeding) in hoofde van zowel de heer als van mevrouw

Er is geen reden om aan mevrouw het maximumbedrag van de rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, zoals zij vordert. De bewering dat toekenning van het basisbedrag onvoldoende zou zijn om de advocatenkosten te dekken, volstaat niet om een afwijking van het basisbedrag te verantwoorden. Mevrouw toont niet aan dat er sprake zou zijn van een 'kennelijk onredelijke situatie' in de zin van artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

V Beslissing

Dit vonnis wordt op tegenspraak gewezen in graad van eerste aanleg.

De vordering van de eiser is ontvankelijk en gegrond als volgt.

De rechtbank veroordeelt de heer en mevrouw betreffende het perceel gelegen te kadastraal gekend te hoofdelijk tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, wat inhoudt:

- het verwijderen van de chalet, de afsluitingen, de twee tuinhuisen, de verhardingen, de betonnen opslagconstructie en de barbecue, alles inclusief eventuele vloerplaat en fundamenten, het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

Dit herstel in de oorspronkelijke toestand dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van zes maanden na de betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom die naar redelijkheid wordt vastgesteld op 50,00 euro per veroordeelde (dus voor zowel de heer als voor mevrouw) per dag vertraging na afloop van deze termijn.

De rechtbank zegt voor recht dat indien de herstelmaatregel niet wordt uitgevoerd binnen de gestelde termijn, de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van rechtswege in de uitvoering ervan mogen voorzien, met dien verstande dat beide verweerders in dat geval alle uitvoeringskosten moeten dragen.

De rechtbank verklaart de vordering van de heer _____ tegen mr. _____
de heer _____ en mevrouw _____ onontvankelijk.

De rechtbank verklaart de vordering van mevrouw _____ tegen de heer _____
ontvankelijk en gegrond als volgt.

De rechtbank zegt voor recht dat onderhavig vonnis geldt als titel van overdracht van het aandeel van mevrouw _____ in de hierboven genoemde onroerende goederen aan de heer _____ met het oog op overschrijving zoals bedoeld in de Hypotheekwet.

De rechtbank veroordeelt de heer _____ om mevrouw _____ te vrijwaren ten belope van de gerechtskosten die mevrouw _____ uit hoofde van onderhavig vonnis verschuldigd is aan het Vlaamse Gewest.

De rechtbank veroordeelt de heer _____ tot betaling van 298,42 euro, te vermeerderen met interest tegen de wettelijke interestvoet vanaf 9 juni 2016 aan mevrouw _____

De rechtbank veroordeelt de heer _____ en mevrouw _____ tot de gerechtskosten van het Vlaamse Gewest. Deze gerechtskosten van de eiser worden vastgesteld op 856,76 euro + 1.440 euro + 375,52 euro + de kosten van kantmelding van dit vonnis.

De rechtbank veroordeelt de heer _____ tot betaling aan mr. _____ van een rechtsplegingsvergoeding van 2.400,00 euro en tot betaling aan de heer _____ en mevrouw _____ samen van een rechtsplegingsvergoeding van 2.400,00 euro.

De rechtbank veroordeelt de heer _____ tot betaling van 3/4 en mevrouw _____ tot betaling van 1/4 van de gerechtskosten in hun onderlinge rechtsverhouding. Deze kosten worden vastgesteld op 1.440,00 euro in hoofde van de heer _____ en op 1.440,00 euro in hoofde van mevrouw _____

De rechtbank wijst erop dat artikel 3, tweede en vierde lid, van de Hypotheekwet van toepassing is op onderhavig vonnis. De griffier mag geen uitgifte van het vonnis afleveren voordat in de bij artikel 84 van de Hypotheekwet voorgeschreven vorm bewezen is dat het vonnis gerandmeld werd op het Hypotheekkantoor.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van kamer **09** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **woensdag 29 maart 2017**.

Waar zitting namen:

rechter
griffier