



RECHTBANK
van
EERSTE AANLEG
te
BRUSSEL

Griffie nr.

Parket nr. BR 66.99.2324-95
O.R. : 99/95
Ref. griffie

Tijdens de openbare terechtzitting van 29 mei 2012 heeft de 60^e Kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel rechtsprekend in correctionele zaken, het volgende vonnis gewezen :

In de zaak van :

De Procureur des Konings, in naam van zijn ambt

En :

De Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur voor het grondgebied van de provincie
, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te

- eiser tot herstel -

die werd vertegenwoordigd door Mr. , advocaat te

Tegen :

1. , mecanicien, geboren te op
wonende te

2. zonder eekend beroep, geboren op
wonende te

- verweerders op herstellvordering -

die werden vertegenwoordigd door Mr. advocaat te

Om te horen uitspraak te doen over de herstellvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur, met name de geldsom te bevalen gelijk aan de meerwaarde die het onroerend goed gelegen te gekend ten kadaster heeft verkregen door het ombouwen van de destijds bestaande autoherstelplaats tot 12 appartementen,

I. Voorafgaandelijk en procedure

1.

De elementen die relevant zijn voor de beoordeling van de nog hangende vordering worden hierna verkort weergegeven.

werden bij vonnis van 29 april 1998 uitgesproken in de 52^{de} correctionele kamer van deze rechtbank (onder meer) strafrechtelijk veroordeeld wegens het ombouwen van een autoherstelplaats tot 12 appartementen (de verbeterde tenlastelegging D2). Het betreft een pand gelegen te op het perceel gekend ten kadaster De weehouden periode voor deze inbreuk ligt tussen 1 januari 1992 en 23 december 1993.

Het vonnis beval tevens solidair om een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf had gekregen. werd als gerechtskundige aangesteld met als opdracht de gebeurlijke meerwaarde te ramen die het goed had verkregen door het ombouwen van een autoherstelplaats tot 12 appartementen rekening houdend onder andere met de verhuurwaarde.

De herstellvordering werd door de gemachtigde ambtenaar als volgt gemotiveerd (ok 8): *"Een te grote woondichtheid is voorzien. Het betreft een stedenbouwkundige onaanvaardbare bewoning in tweede bouwwoorde achter de normale bebouwing aan de weg. Er is niet voldaan aan de eis om bij bouwwerken parkeermogelijkheden te scheppen. Het betreft bovendien de bebouwing van een loods die niet werd opgericht volgens de hiervoor op 17 april 1979 afgeleverde bouwvergunning, hoofdzakelijk de inplanting van de loods. De uitgevoerde werken brengen dan ook de goede aanleg van de plaats in het gedrang".*

2.

stelden op 12 mei 1998 hoger beroep in tegen dit vonnis. In het arrest van 9 september 2002 de 15^{de} kamer van het Hof van beroep van Brussel 2002 werd geoordeeld dat tenlastelegging D2 bewezen bleef in hoofde van Het bestreden vonnis werd bevestigd met betrekking tot de herstelmaatregel die werd opgelegd voor de tenlastelegging D2 en tot de aanstelling van een deskundige. De zaak werd opnieuw verwezen naar de eerste rechter.

3.

De zaak werd op de zitting van 18 november 2008 van deze kamer opnieuw vastgesteld op verzoek van het openbaar ministerie met het oog op de vervanging van de deskundige die inmiddels overleden was. Zij werd meermaals uitgesteld.

Bij vonnis uitgesproken op 25 juni 2009 werd de gerechtsdeskundige vervangen door die dezelfde opdracht kreeg. De zaak werd uitgesteld naar de terechtzitting van 8 december 2009 voor verdere controle van de expertise. De expertise verliep niet vlot en de zaak werd opnieuw uitgesteld.

Bij tussenvonnis van 15 november 2011 werd beslist om de gerechtsdeskundige ter zitting te laten verschijnen om uitleg te verschaffen over het verloop van de expertise. Het eindverslag werd neergelegd op 8 februari 2012, waarna partijen hebben geconcludeerd.

4.

De rechtbank heeft tijdens de terechtzitting van 24 april 2012 gehoord:

- Voor de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur, Mr. advocaat, die een synthesebesluiten neerlegt en een bundel met stukken ,
- substituant procureur des Konings, in haar vordering,
- Voor Mr. die een syntheseconclusie neerlegt en een bundel met stukken.

Mr. heeft voor de verdediging als laatst het woord gekregen.

II. Beoordeling

1.

De vordering die thans hangend is heeft enkel betrekking op de begroting van de meerwaarde die verkregen werd door de stedenbouwkundige inbreuk.

stellen ten onrechte dat de herstelmaatregel een strafmaatregel is die ondertussen is verjaard.

Over de strafvervolgung werd er definitief geoordeeld. De argumentatie over de verjaring van de strafvordering of over de gevolgen van de overschrijding van de redelijke termijn op de strafvervolgung zijn niet dienend.

2.

Zij voeren tevens aan dat de herstellvordering betrekking heeft op instandhoudingmisdrrijven die thans niet meer strafbaar zouden zijn waardoor elke grondslag voor de betaling van een meerwaarde zou ontbreken. De inbreuk waarvoor zij werden veroordeeld was een oprichtingsmisdrrijf zodat dit verweer niet relevant is.

3.

zijn tevens van oordeel dat de overschrijding van de redelijke termijn zou beletten dat er thans nog een meerwaarde wordt opgelegd. De rechtspraak waarnaar zij verwijzen heeft betrekking op het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. Zelfs indien zou worden aangenomen dat de betaling van een meerwaarde ook als een straf dient te worden gezien in de zin van artikel 6 EVRM brengt dit enkel mee dat de waarborgen van die bepaling moeten worden in acht genomen, waaronder de behandeling van de vordering binnen een redelijke termijn. Dit betekent niet dat er geen veroordeling tot betaling van een geldsom zou kunnen worden uitgesproken. Er dient in dit verband te worden gewezen op de omstandigheid dat de betrokkenen in afwachting van de uitspraak langdurig voordeel hebben kunnen halen uit de door herzelf gecreëerde onwettige toestand.

4. **Ondergeschikt stellen** dat de herstellvordering verjaard is in toepassing van de regels van het Burgerlijk Wetboek.

De herstelmaatregel is een maatregel van burgerlijke aard die ertoe strekt, als bijzondere vorm van vergoeding of teruggave een einde te maken aan een met de wet strijdige toestand waardoor het algemeen belang wordt geschaad.

De herstellvordering verjaart niet eenmaal zij tijdig werd ingesteld. Van zodra de strafrechter kennis heeft genomen van de keuze van de handhavende overheid is er sprake van een burgerlijke stuiting (zie artikel 2244 BW). Vanaf dat ogenblik loopt er geen verjaringstermijn meer (zie weliswaar over de burgerlijke partijstelling Cass 12 maart 2008, www.juridat.be).

5. De te bepalen meerwaarde heeft betrekking op een autoherstelplaats (loods) dat verbouwd werd tot residentieel gebruik met 12 appartementen (4 grote van 100m² en 8 studio's van 50m²). De totale verbouwde oppervlakte bedraagt 363m². De appartementen zijn eenvoudig ingericht.

De meerwaarde is een bijzondere vorm van teruggave die de gevolgen van de wetsovertreding beoogt teniet te doen door het opleggen van de betaling van een geldsom gelijk aan het voordeel dat de overtreder uit de overtrekking heeft kunnen halen. Zij neutraliseert als dusdanig de onrechtmatige verrijking ten gevolge van het plegen van het bouwmisdrijf doch laat de door het misdrijf gecreëerde illegale situatie onverminderd voortbestaan.

Artikel 65 Stedenbouwwet voorzag dat de rechtbank de meerwaarde bepaalde op het geheel of een deel van de door het goed verkregen meerwaarde. Met de introductie van de DRO moest de op te leggen geldsom gelijk zijn aan de volledige meerwaarde. Actueel is nog altijd voorzien dat de rechtbank het bedrag van de (volledige) meerwaarde bepaalt.

5.1. **beweren thans dat de loods, die destijds als werkplaats diende, meer inkomen genereerde dan hetgeen de appartementen en studio's opbrengen.** Zij zijn van oordeel dat er helemaal geen meerwaarde is. Dit is volkomen onwaarschijnlijk. Bovendien, is de meerwaarde die het goed heeft verkregen door de stedenbouwkundige inbreuk niet hetzelfde als de inkomsten die al dan niet uit een goed worden verworven.

5.2. Zij voeren ten onrechte aan dat de rechtbank zich, voor het bepalen van de meerwaarde, moet plaatsen op de datum van het arrest van het Hof van beroep, zijnde op 9 september 2002. De hoegrootheid van de onrechtmatige verrijking vindt plaats op de dag van de uitspraak, conform de actuele marktwaarde van het kwestieus onroerend goed. Evenwel, indien zou blijken dat de vertraging die in de procedure is gelopen (die niet aan hen te wijten was), enige nadelige gevolgen zou hebben voor het bepalen van deze meerwaarde dan zal hiermee worden rekening gehouden.

5.3. **beweren tevens dat het gezien het tijdsverloop tussen het ogenblik waarop de loods werd aangekocht/opgericht en de verbouwing ervan in appartementen onmogelijk is om de meerwaarde ervan te achterhalen.** Het loutere tijdsverloop vormt op zich geen beltsel voor een correcte evaluatie van de opgeleverde meerwaarde.

6.

De gerechtsdeskundige analyseert verschillende mogelijkheden voor het bepalen van de meerwaarde. Hij doet dit enerzijds op basis van de venale waarde en anderzijds op basis van de huurwaarde, telkens over een andere periode. In zijn eindbesluit stelt hij dat de meerwaarde kan bepaald worden op basis van de huurwaardebepaling. Hij blijft evenwel verwijzen naar de andere mogelijkheden. De Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur sluit zich aan bij één van zijn alternatieven (de hoogste) en vordert 495.653,50 EUR uitgaande van de huurwaarde tussen 1.1.1994 tot 31.12.2011.

De rechtbank stelt vooreerst vast dat de gerechtsdeskundige vanuit de verkeerde veronderstelling vertrekt dat het pand niet meer verkoopbaar zou zijn omdat de omzetting in appartementen niet vergund werd. Het goed blijft verkoopbaar al is het minder onaantrekkelijk omdat het verbouwen ervan problematischer zal zijn. Artikel 6.1.58 VCRO voorziet trouwens in bepaalde gevallen zelfs in de mogelijkheid vergunde stabiliteitswerken uit te voeren mits de herstelmaatregel werd voldaan.

Volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur zou de rechtbank gebonden zijn doordat er bij tussenvonnissen zou zijn beslist om de meerwaarde te bepalen op basis van de huurwaarde. Dit is niet correct. Bij tussenvonnissen van 29 april 1998 kreeg de gerechtsdeskundige de opdracht om over te gaan tot raming van de gebeurlijke meerwaarde die het goed had verkregen *"rekening houdend o.a. met de verhuurwaarde van dergelijke autoherstelplaats"*. "Onder andere" sluit geen andere parameters of berekeningswijzen uit om de meerwaarde te ramen.

De afhandeling van de herstellvordering heeft heel wat vertraging opgelopen. Deze vertraging was niet aan de klagers te wijten. Het zou hoe dan ook onredelijk zijn om enkel de huurwaarde van de appartementen tot op datum van het vonnis in aanmerking te nemen voor het bepalen van de meerwaarde. Bovendien zou de huurwaarde, volgens het deskundigenverslag, doorheen de jaren exact dezelfde zijn geweest, wat onmogelijk is.

De rechtbank kan zich ook niet aansluiten bij de andere suggesties van de gerechtsdeskundige die niet realistisch zijn.

De huidige netto huuropbrengst van de loods zou 8.893,50 EUR per jaar bedragen, terwijl dit voor de 12 appartementen 34.848,00 EUR per jaar zou zijn. Het is onbegrijpelijk hoe de gerechtsdeskundige in zijn eindbesluit tot meerwaarde uitgaande van de venale waarde komt die varieert tussen slechts 23.620,00 EUR en 55.000,00 EUR voor het volledige pand.

Mogelijks heeft hij zich bij zijn afrekening vergist, zoals de Gewestelijke Stedenbouwkundige Inspecteur opmerkt. Indien van de actuele venale waarde de appartementen (372.000,00 EUR) de actuele venale waarde van de autoherstelplaats (169.500 EUR) wordt afgetrokken, komt men tot een verschil van 202.500,00 EUR. Dit is aannemelijker maar blijft nog aan de lage kant gezien de grootte en de huurwaarde van de appartementen.

Indien de meerwaarde niet met mathematische accuraatheid kan worden vastgelegd, zal de rechter deze naar billijkheid ramen. Hij zal hierbij niet alleen rekening moeten houden met de stijging van de venale waarde van het onroerend goed, maar ook met de objectieve of subjectieve verhoging van de gebruikswaarde voor de overtrekking. De rechter bepaalt vrij het bedrag van de te betalen meerwaarde.

Naar analogie met het Meerwaardebesluit van 5 mei 2000 is de rechtbank van oordeel dat er een aantal factoren in rekening dienen te worden gebracht voor de begroting van de meerwaarde zoals het gebied waarin het goed zich bevindt (hier voor een deel woongebied en een deel agrarisch gebied), alsook de welstand die door de werken en wijzigingen werd bereikt (in dit geval maximaal gezien de omvorming van een autoherstelplaats tot 12 appartementen).

De meerwaarde wordt, rekening houdend met alle gekende elementen (huidige venale waarde, huurwaarde, gebied waarin het goed zich bevindt en bereikte welstand), op 300.000,00 EUR bepaald. Dit komt uiteindelijk neer op 35.000,00 EUR per groot appartement en 17.500,00 EUR per studio.

Het toekennen van moratoire intresten is verantwoord teneinde de vertraging in de uitvoering van huidig vonnis op adequate wijze op te vangen.

Over de solidaire gehoudenheid van _____ werd reeds geoordeeld. Zij hebben trouwens allebei een onrechtmatige verrijking verkregen uit het stedenbouwmisdrijf.

De Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur verzoekt het vonnis uitvoerbaar bij voorbaat te verklaren, zonder zijn verzoek te motiveren. De uitvoerbaarheid bij voorraad is een uitzondering op de regel. Bij gebreke aan enige redenen die de uitvoerbaarheid bij voorraad zouden verantwoorden wordt op dit verzoek niet ingegaan.

De gerechtskosten, met in begrip van de kosten voor de expertise, dienen tevens ten laste van _____ te worden gelegd. Er werd geen verweer gevoerd over de betaalde expertisekosten.

De Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur is geen partij die aanspraak kan maken op een rechtsplegingsvergoeding.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

bij toepassing van de wettelijke bepalingen met name de artikelen :

- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken ;
- artikel 44 Strafwetboek,
- 154, 162, 182, 185 van het Wetboek van Strafvordering ;
- 4 van de wet van 17 april 1878, houdende de voorafgaande titel van het wetboek van strafvordering,

Rechtsdoend op tegenspraak ten aanzien van

Verder rechtsdoend over de herstellvordering

Veroordeelt solidair om voor het goed gelegen te
kadastraal gekend onder aan de
Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur een meerwaarde te betalen van 300.000,00 EUR
meer moratoire intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden tot aan de volledige
betaling.

Zegt dat de veroordeelden zich op een geldige wijze kunnen kwijten door binnen een jaar na
de uitspraak de plaats te herstellen in de oorspronkelijke toestand.

Veroordeelt om de gerechtskosten te betalen die
worden begroot op 108,19 en de expertisekosten.

Vonnis uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting waar zetelden:

Alleenzetelend rechter

Gerechtigd stagiaire gemachtigd door de Procureur Generaal

Afgevaardigd griffier

(goedgekeurd de doorhaling van / lijnen en / woorden)