

RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG TE BRUSSEL

NR. 2013/4097/A van de algemene rol

Bijlagen:
1 dagvaarding
1 beschikking artikel 747 § 1 Ger.Wb.
1 bevelschrift van de Voorzitter alhier
3 besluiten

**1 kopij
dossier**

Eindbeschikking

in zake van :

1) wonende te
 en,

2) wonende te

Eisers,

Bijgestaan door Mter. advocaat te

**Register
Nr.**

egen :

HET VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, voor
wie ootreedt de.

Verweerster,

Bijgestaan door Mter: loco Mter. advocaat te

V-EV

In deze zaak in beraad genomen op 22 oktober 2013 spreekt de Voorzitter van de
rechtbank van eerste aanleg te Brussel volgende beschikking uit.

Hierbij werd rekening gehouden met de in regelmatige vorm voorgelegde stukken van rechtspleging, onder meer :

- het exploit van dagvaarding betekend op 02 april 2013 bij exploit van gerechtsdeurwaarder verblijvende te
- de beschikking bij toepassing van artikel 747 § 1 Ger.Wb. uitgesproken op 8 april 2013;
- de besluiten neergelegd ter griffie op 30 april 2013 namens esende partijen;
- de besluiten en de samenvattende besluiten, neergelegd ter griffie op respectievelijk 22 april 2013 en 15 mei 2013 namens verwerende partij;
- het bevelschrift van de Voorzitter van de rechtbank alhier van 1 oktober 2013 waarbij de zaak opnieuw vastgesteld werd om berecht te worden ter zitting van 22 oktober 2013;
- de overige stukken van het rechtsplegingdossier;

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken, zoals gewijzigd, werden in acht genomen.

De zaak werd gepleit tijdens de openbare zitting van 22 oktober 2013. Er werden 2 dossiers met de stavingsstukken van partijen neergelegd.

De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

* * *

I. VOORWERP VAN DE VORDERING:

De vordering strekt ertoe de onmiddellijke opheffing te bevelen van het bevel tot staking dat op 06 februari 2013 werd afgegeven, bekrachtigd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur op 07 februari 2013, met betrekking tot een woning gelegen te:

Minstens voor recht te zeggen dat voormeld stakingsbevel geen betrekking kan hebben op het gebruik van de constructie als woning, en evermin een verbod kan inhouden tot het uitvoeren van niet-vergunningsplichtige werken, zoals onder meer werken van zuivere binneninrichting;

II. DE FEITEN:

gelegen te is sedert 23 december 2011 eigenaar van een woning
kadastraal gekend

Dit woonhuis werd gebouwd in 1948, hetzij voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 22 april 1962 en de vaststelling van het gewestplan bij K.B. van 07 maart 1977;

Eisers beweren dat sedertdien de woning steeds bewoond werd, hetgeen niet door verweerster wordt tegengesproken;

Kort na de aankoop van de woning, meer bepaald op 04 januari 2012, viel er ten gevolge van een zware storm een boom op het dak van de woning, waardoor het dak nagenoeg volledig werd vernield;

Eisers wouden overgaan tot de herstelling van het dak en een aantal andere herstellingen aan de gevels en van de gelegenheid gebruik maken om bijkomende gevelisolatie te plaatsen;

Op 26 april 2012 verleende de Burgemeester van de toelating om het gebouw opnieuw wind- en waterdicht te maken en de vereiste handeling uit te voeren aan de dakconstructie, met de uitdrukkelijke vermelding dat de herstelwerken niet zijn vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning;

Nadat de werken waren uitgevoerd werd op 06 februari 2013 een stillegging bevolen van de werken, handelingen, wijzigingen en het gebruik van de constructie op het terrein gelegen te wegens het uitvoeren van verbouwings- en uitbreidingswerken zonder stedenbouwkundige vergunning;

PV nr werd op 07 februari 2013 opgesteld en samen met de bekrachtigingsbeslissing van de Gewestelijke Stedenbouwkundig Inspecteur per aangetekende zending met ontvangstbewijs aan mevrouw betekend;

Eisers konden zich niet akkoord verklaren met dit stakingsbevel en lieten op 02 april 2013 een dagvaarding zoals in kortgeding betekenen met het oog op de opheffing van dit bevel;

III. DE BEOORDELING:

Het doel waarvoor het stakingbevel werd ingevoerd is om werken die aan de gang zijn en waarvan de overheid de mening is toegedaan dat deze wederrechtelijk worden uitgevoerd -dit is onder meer zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen- onmiddellijk stil te leggen teneinde de bodemrechter niet voor een voidongen feit te stellen van een afgewerkte constructie, op het ogenblik dat hij over het geschil uitspraak moet doen;

Het stakingsbevel is derhalve een preventieve maatregel bij uitstek en heeft tevens tot doel verdere schade aan de goede ruimtelijke ordening te voorkomen of minstens zoveel mogelijk te beperken, hetgeen trouwens door verweerster niet wordt betwist;

Terecht wijzen eisers in voorkomend geval op het feit dat het stakingsbevel werd genomen op het ogenblik dat de constructie reeds volledig was afgewerkt;

Verweerster kan dit feit moeilijk op ernstige wijze betwisten in de mate dat in het P.V. van 07 februari 2013 effectief te lezen staat:

"Ik stel vast dat aan de bestaande woning verbouwwerken werden uitgevoerd en dat er achteraan een uitbreiding werd uitgevoerd. (...) De uitbreidingswerken bestaan uit het aanbouwen van een constructie van +/- 2,00m op 2,00m tegen de achtergevel van de bestaande constructie. Deze aanbouw is voorzien van een plat dak."

In het kader van huidig geschil, meer bepaald of het stakingsbevel rechtmatig werd genomen of niet, is de discussie of eisers over de nodige stedenbouwkundige vergunningen beschikten om de werken te laten uitvoeren en of zij al dan niet zijn overgegaan tot een onrechtmatige uitbreiding van het gebouw en zich niet hebben beperkt tot onderhoudswerken, niet relevant in de mate dat uit het dossier duidelijk blijkt dat op het ogenblik dat het stakingsbevel werd gegeven, deze werken reeds volledig waren uitgevoerd;

Van een preventieve maatregel om te bodemrechter niet te beperken in zijn beoordelingsvrijheid bij de behandeling van een eventuele herstellvordering of het beperken of voorkomen van een verdere aantasting van de ruimtelijke ordening is geen sprake;

Het is trouwens vreemd dat er zich in het dossier van verweerster foto's bevinden die volgens haar genomen werden op het ogenblik dat de werken werden uitgevoerd (februari 2012) –ook al wordt dat door eisers betwist- en zij op dat ogenblik geen stakingsbevel liet betekenen en wachtte totdat de constructie voltooid was;

Volgens verweerster is het preventief karakter wel nog steeds aanwezig, aangezien het pand nog niet bewoond was en de binneninrichting nog niet was afgewerkt op het ogenblik dat het stakingsbevel werd betekend;

De staking van het gebruik van een constructie in de zin van artikel 6.1.47, eerste lid VCRO vereist dat voldaan is aan twee voorwaarden, met name dat de wijziging van het gebruik een stedenbouwkundig misdrijf uitmaakt en tegen de wijziging nog preventief kan worden opgetreden;

Verweerster betwist niet dat tot voor de werken het pand steeds bewoond is geweest;

Het is niet omdat eerste eiseres nog niet in het pand woonde op het ogenblik dat het stakingsbevel haar werd betekend, gelet op de werken die werden uitgevoerd, dat het pand haar woonfunctie verloren heeft;

Er is dus geen sprake van een wijziging van gebruik van het pand zodat de bewoning van het pand niet onrechtmatig is;

Zelfs al zouden de werken wederechtelijk zijn uitgevoerd, hetgeen eisers met klem betwisten, dan nog zou via een stakingsbevel de bewoning van het pand enkel kunnen verboden worden, wanneer deze bewoning op zich onrechtmatig zou zijn;

De voorbeelden uit de rechtsleer waarnaar verweerster verwijst, zijn allemaal gevallen waar de bewoning van het pand op zich een inbreuk uitmaakt op de stedenbouwkundige bepalingen (bv. een gezinswoning die zonder vergunning tot een meergezinswoning wordt omgevormd);

Dit is in casu niet het geval; Het gebouw had een woonfunctie zowel voor als na het stakingsbevel en verweerster toont niet aan dat om welke reden dan ook deze woonfunctie van het pand teloor is gegaan;

Via het stakingsbevel poogt verweerster het bewoningsvoordeel van eisers te ontnemen in afwachting van de beslechting van de toekomstige herstellvordering, hetgeen niet behoort tot de finaliteit van het stakingsbevel;

Dit brengt enkel onnodige schade in hoofde van eisers teweeg (onbeschikbaarheid van het pand); zonder dat er enig voordeel waarvoor het stakingsbevel werd gecreëerd, gerealiseerd wordt;

Door de bewoning komt immers de eventuele herstellvordering helemaal niet in het gedrang; Het verder bewonen van het pand maakt het de bodemrechter niet onmogelijk of moeilijker om deze bewoning te verbieden van zodra hij zou vaststellen dat deze handeling onrechtmatig zou zijn;

Verdere aantasting van de ruimtelijke ordening door de bewoning van het pand wordt evenmin bewezen;

Evenmin rust de staking van inrichtingswerken op een wettelijke grondslag en heeft het geen preventief karakter;

Inrichtingswerken aan een afgewerkt gebouw zijn niet vergunningsplichtig, zodat de staking ervan niet kan worden bevolen wanneer zij geen aanleiding geven tot een onrechtmatige bewoning van het pand;

In het arrest van het Hof van Beroep te Gent dd 21 september 2007 waarnaar verweerster verwijst om aan te tonen dat ook de staking van niet-vergunningsplichtige werken rechtsgeldig kunnen bevolen worden, gaat het echter over de staking van niet-vergunningsplichtige onderhouds- en instandhoudingwerken die uitgevoerd worden aan "illegale gebouwen";

Dit precedent kan niet zonder meer op deze casus worden toegepast, nu helemaal niet vaststaat dat het gebouw illegaal zou zijn;

Het enige doel van verweerster in casu is de bewoning van het litigieuze pand onmogelijk te maken, hetgeen, zoals hoger reeds gesteld, niet hoort tot de finaliteit van het stakingsbevel;

Zoals hoger reeds gezegd is in voorkomend geval de bewoning van het pand geen inbreuk op zich;

Het is dan ook volledig terecht dat eisers de opheffing vragen van het stakingsbevel dd. 07 februari 2013;

Het verzoek van verweerster in ondergeschikte orde om niet tot een rechtsplegingvergoeding veroordeeld te worden omdat zij namens het algemeen belang en de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening optreedt, dient ingewilligd te worden;

OM DEZE REDENEN :

rechter aangesteld om de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zetelende te Brussel te vervangen;

Bijgestaan door griffier;

Gezien de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

Rechtsprekende na tegenspraak;

Alle andere of strijdige besluiten verwerpend;

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond;

Beveelt de onmiddellijk opheffing van het bevel tot staking dat op 06 februari 2013 werd afgegeven, bekrachtigd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur op 07 februari 2013 (referte) en diezelfde dag per aangetekend schrijven met ontvangstmelding overgemaakt aan: betreffende de woning gelegen te

Verklaart de vordering van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal, zonder borgstelling;

Veroordeelt verweerster tot de kosten van dagvaarding, begroot in hoofde van elzers op 214,48 EUR;

Aldus gewezen en uitspraak gedaan. ter openbare zitting van het kort
geding van 29 oktober