

**Rechtbank
van eerste aanleg
Veurne**

5 A kamer

Rep. nr. 1331 /BR

**De Rechtbank van Eerste Aanleg van het gerechtelijk arrondissement Veurne,
5 A kamer, wijzend in burgerlijke zaken, heeft het volgende vonnis verleend:**

AR nr. 02/579/A

**De Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur van de afdeling Ruimtelijke Orde-
ning, Huisvesting en Monumenten en Landschappen voor de Provincie**

eisende partij,
hebbende als raadsman Meester , advocaat te

tegen:

, criminoloog, wonende te ;

verweester op hoofdeis, eiseres in tussenkomst en vrijwaring;
hebbende als raadslieden Meesters ; en
advocaten te ;

;, architect, wonende te ;

verweerder in tussenkomst en vrijwaring;
eiser op tegeneis lastens mevr. ;
hebbende als raadsman Meester , advocaat te

* * *

Gezien het dossier van de rechtspleging, in het bijzonder de dagvaarding, betekend op 26 september 2002 en de dagvaarding in gedwongen tussenkomst en vrijwaring, betekend op 7 oktober 2002.

Gezien de besluiten van partijen en de overige stukken van het geding.

Gehoord de partijen ter zitting van 2 april 2004, waarop de debatten gesloten werden en de zaak in beraad genomen werd.

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

1. DE VOORGAANDEN, DE VORDERINGEN EN BETWISTINGEN.

1.1. Verweerster op hoofdeis is eigenares van een woning, gelegen te
kadastraal bekend in Dit perceel is
in woongebied gelegen, volgens het gewestplan (K.B. van 6 december 1976).

Op 20 september 1994 bekwam verweerster op hoofdeis een vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning volgens het ontwerp van verweerder in gedwongen tussenkomst, die als architect optrad. De bouwwerken werden daarna uitgevoerd werden.

Krachtens de stedenbouwkundige bepalingen, die op dit perceel van toepassing zijn, moeten de woningen over de volledige diepte en breedte van het gebouw voorzien zijn van een vrije ruimte van minstens 5 meter tot de laterale kavelgrens.

Bij brief van 27 maart 1995 meldde een aanpalende eigenaar aan het gemeentebestuur en aan de directeur van AROHM dat de woning van verweerster op hoofdeis gebouwd is op 4 meter in plaats van 5 meter van de achterste perceelgrens.

Bij brief van 29 maart 1995 meldde verweerder in gedwongen tussenkomst aan verweerster op hoofdeis dat hij *"na onderzoek en nazicht der plannen (...) nu pas tot de vaststelling gekomen (is) dat (hij) het gebouw te groot ontworpen(heeft) volgens de beschikbare bouwzone"*.

Uit het onderzoek bleek dat het perceel in werkelijkheid kleiner was dan de voorstelling in de bouwaanvraag (op basis waarvan de bouwvergunning verleend werd).

1.2. Bij voormelde dagvaarding van 26 september 2002 vordert eiseres de betaling van verweerster op hoofdeis van 6.910,93 EUR, zijnde meerwaarde, geactualiseerd op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de berekening en de betaling van de meerwaarde in uitvoering van artikel 149 § 5 D.R.O.

1.3. Verweerster op hoofdeis betwist de ontvankelijkheid en gegrondheid van deze vordering. Zij stelt ondermeer dat zij niet wist dat er bouwwinbreuk vervat zat in de plannen, die door haar architect opgesteld werden.

1.4. Op 7 oktober 2002 werd op verzoek van verweerster op hoofdeis de architect van deze woning in gedwongen tussenkomst en vrijwaring gedagvaard. Verweerster op hoofdeis vordert dat gezegd wordt voor recht dat hij haar moet vrijwaren voor elke mogelijke veroordeling in hoofdsom, intresten en/of kosten, die tegen verweerster op hoofdeis zou uitgesproken worden.

1.5. Verweerder in gedwongen tussenkomst betwist in hoofdorde de ontvankelijkheid van de oorspronkelijke hoofdvordering, in subsidiaire orde de gegrondheid van deze vordering, alsook de gegrondheid van de vordering tot vrijwaring.

Bij besluiten, neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 30 december 2003, stelt hij een tussenvordering, waarin hij de betaling van verweerster op hoofdeis vordert van 588,18 EUR ten titel van nog verschuldigde erelonen en schadeloosstelling, meer de conventionele intresten aan 12 % vanaf 12 oktober 1995, de gerechtelijke intresten en de kosten van het geding.

Deze tussenvordering wordt door verweerster op hoofdeis betwist.

2. BEOORDELING.

2.1. De ontvankelijkheid van de hoofdvordering.

2.1.1. In haar laatste besluiten stelt eiseres *“de vraag omtrent de ontvankelijkheid van de dagvaarding en in het bijzonder in verband met de omschrijving van de eisende partij, nl. diens omschrijving en hoedanigheid in het voeren van deze specifieke procedure”*.

De bepalingen van artikel 149 § 1 en § 5 en artikel 151 D.R.O. zijn duidelijk : de stedenbouwkundige inspecteur kan een meerwaardesom als herstelmaatregel vorderen. Eiseres heeft zowel het vereiste belang als de vereiste hoedanigheid om deze vordering te stellen.

2.1.2. De vordering van eiseres is gesteund op artikel 151 D.R.O, en werd overeenkomstig artikel 10 van de wet van 10 juni 1998 (B.S., 17 juli 1998) gesteld binnen de termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze wet op 27 juli 1998. De vordering van eiseres is met andere woorden niet verjaard (zie Vansant, P., “De verjaring van de herstellvordering : het arrest van 13 mei 2003 nader bekeken”, T.M.R., 2003, 629).

2.2. De gegrondheid van de hoofdvordering.

Uit het plan, gevoegd bij de goedgekeurde bouwvergunning van 20 september 1994, blijkt duidelijk dat deze vergunning betrekking had op een woning, die gebouwd moest worden op 5 meter van de grens met de achterliggende percelen (zie bundel verweerster, stuk 3, inplanting, schaal 1/200). De overige plannen, schetsen en dergelijke, die partijen voorleggen, doen niet terzake en maken deze zaak overigens alleen maarodeloos ingewikkeld.

Het staat tevens vast dat verweerder in gedwongen tussenkomst als architect de woning te groot ontworpen heeft volgens de beschikbare woonzone, op basis van een verkeerde afmeting van het bouwperceel, waarbij achteraf bij de uittekening van het uitvoeringsontwerp en het inplantingplan wel de correcte afmetingen van het terrein genoteerd werden, zonder dat de afmetingen van de te bouwen woning daaraan getoetst werden (zie brief van 29 maart 1995 van verweerder in gedwongen tussenkomst, bundel eiseres, stuk 7).

De rechtbank stelt vast dat gelet op de afmetingen van het perceel en van de woning op het bouwplan, waarvoor vergunning verleend werd, dit bouwplan in de praktijk niet zonder een bouwvoertreding kon uitgevoerd worden : ofwel werden de afmetingen van de woning op het bouwplan niet gerespecteerd, ofwel werden de vrije zones van 5 meter op het bouwplan niet gerespecteerd.

Het laatste is hier gebeurd. Partijen betwisten niet dat in werkelijkheid de bouwvrije zone achteraan 4m60 (links) tot 4,10 meter bedraagt, in plaats van 5 meter.

De rechtbank komt dan ook tot het besluit dat de woning van verweerster in strijd met de verleende bouwvergunning ingeplant werd.

2.2.2. Het is voor de rechtbank duidelijk dat alle betrokken overheidsinstanties tijdens de vergunningsprocedure door de voormelde vergissing van verweerder in gedwongen tussenkomst op het verkeerde been gezet werden.

Uit het feit dat de gemachtigde ambtenaar bij zijn advies over de bouwaanvraag de voormelde vergissing in het bouwplan van verweerder in gedwongen tussenkomst niet ontdekt heeft en uit de houding van deze gemachtigde ambtenaar, die achteraf ook maar de verkeerde inplanting kon vaststellen, kan de rechtbank geen fout van deze gemachtigde ambtenaar afleiden. De houding van de gemachtigde ambtenaar heeft geenszins een miskennen van de rechtsgevolgen van de stedenbouwkundige vergunning tot gevolg.

Om dezelfde redenen kan de rechtbank evenmin een fout van de gemeente vaststellen, die trouwens niet eens in zake is.

2.2.3. In de herstellvordering wordt als herstelmaatregel het betalen van een geldsom, gelijk aan de meerwaarde, die het goed door het misdrijf verkregen heeft, vooropgesteld.

De rechtbank stelt vast dat de keuze voor deze herstelmaatregel overeenkomstig artikel 149 § 3 gemotiveerd werd vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreding.

2.2.4. Het staat vast dat verweerster op hoofdeis hier te goeder trouw gehandeld heeft: ook zij werd door de vergissing van haar architect misleid. Evenwel geldt de ten aanzien van artikel 146 D.R.O. geformuleerde regel dat de goede trouw de strafrechtelijke verantwoordelijkheid opheft, niet ten aanzien van de vordering tot het bevelen van een herstelmaatregel (DEBERSAQUES, G., HUBEAU, B. en LEFRANC, P., "De sanctiënering van stedenbouwmisdrijven" Brugge, Die Keure, 2001, 128). Goede trouw verhindert niet dat uit stedenbouwkundig oogpunt het herstel van het misdrijf zich opdringt.

2.2.5. Overeenkomstig artikel 149 § 3 D.R.O. bepaalt de rechtbank het bedrag van de meerwaarde. Hoewel bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (B.S., 20 mei 2000) de regelen bepaald werden voor de berekening van het te vorderen bedrag, is deze berekeningswijze voor de rechtbank niet bindend (DEBERSAQUES, G., "De herstellvordering in de ruimtelijke ordening", in Goed Procesrecht-goed procederen, XXIX postuniversitaire cyclus Willy DELVA 2002-2003, Kluwer-blz.217, nr.26)..

In casu stelt de rechtbank vast dat de overtreding zeer miniem is, en enkel de inplanting van de woning en niet de configuratie ervan betreft. De woning is slechts voor een oppervlakte van amper 5,20 m² verkeerd ingeplant in het perceel, dat gelegen is in een woongebied. De inbreuk heeft duidelijk slechts een zeer beperkte toename van het comfort tot gevolg.

De gevorderde meerwaarde van 6.910,93 EUR is dan ook manifest overdreven en stemt geenszins met de werkelijkheid overeen. Volgens de berekeningsnota zou de bruto oppervlakte van de woning in totaal met 15,60 m toegenomen zijn, wat neerkomt op een gevorderde gemiddelde meerwaarde van 443 EUR per m² voor de kelderverdieping, gelijkvloers en dakverdieping. Deze berekeningswijze kan hier niet gehanteerd worden, gelet op de minimale aard van de inbreuk enerzijds en de minimale toename van het comfort erdoor anderzijds.

De rechtbank is van oordeel dat de meerwaarde, die de woning van verweerster op hoofdeis door de voormelde inbreuk op de stedenbouwkundige vergunning verkregen heeft, dermate gering is, dat zij niet met mathematische precisie kan worden vastgesteld, maar enkel ex aequo et bono geraamd kan worden.

Deze meerwaarde wordt aldus op 1.000 EUR bepaald.

2.3. De vordering tot vrijwaring.

De vordering tot vrijwaring is ongegrond. Het staat weliswaar vast dat de materiële vergissing van verweerder in gedwongen tussenkomst tot gevolg heeft dat de woning van verweerster door de vastgestelde bouwinbreuk een meerwaarde verkregen heeft, zoals hierboven bepaald. Evenwel leidt verweerster geen schade door het feit dat zij het bedrag gelijk aan deze meerwaarde van haar woning als herstel van de vastgestelde inbreuk aan eiseres moet betalen. Zij kan dan ook geen schade op verweerder ingedwongen tussenkomst verhalen.

2.4. De tussenvordering.

Verweerder in gedwongen tussenkomst vordert van verweerster op hoofdeis de betaling van de ereloonnota, gefactureerd op 9 juni 1995 ten bedrage van 522,75 EUR.

Verweerder in gedwongen tussenkomst verwijst onder andere naar een aanmaning van 12 oktober 1995. Er wordt echter geen enkele aanmaning voorgelegd. In de brief van 23 mei 1996 van verweerder in gedwongen tussenkomst aan verweerster op hoofdeis (zie bundel eiseres, stuk 26) wordt zelfs geen melding gemaakt van een openstaande factuur.

Mede gelet op het tijdsverloop leidt de rechtbank uit deze houding van verweerder in gedwongen tussenkomst af dat verweerster op hoofdeis hem alle verschuldigde erelonen en kosten voor het bouwen van de woning betaald heeft. Deze tussenvordering is met andere woorden ongegrond.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

recht doende op tegenspraak en in eerste aanleg,

alle strijdige en meeromvattende besluiten en bezwaren verwerpend als ongegrond, niet terzake dienend of overbodig,

verklaart de hoofdvordering ontvankelijk en in de volgende mate gegrond. Veroordeelt verweerster op hoofdvordering tot het betalen aan eiseres, 1.000 EUR ten titel van meerwaardesom overeenkomstig artikel 149 § 1 en § 5 juncto artikel 151 D.R.O., meer de gerechtelijke intresten vanaf 26 september 2002 tot de dag van de volledige betaling.

Wijst het meergevorderde af als ongegrond.

Verklaart de vordering tot gedwongen tussenkomst en vrijwaring ontvankelijk, maar ongegrond.

Verklaart de tussenvordering van verweerder in gedwongen tussenkomst tegen eiseres ontvankelijk, maar ongegrond.

Veroordeelt verweerster op hoofdvordering tot de kosten van het geding, aan haar zijde niet te vereffenen, aangezien deze kosten ten laste van haar blijven, en aan de zijde van eiseres vereffend op :

- dagvaarding:	223,17 EUR
- hypothecaire inschrijving:	107,05 EUR
- rechtsplegingsvergoeding:	342,09 EUR

en aan de zijde van verweerster in gedwongen tussenkomst vereffend op :

- rechtsplegingsvergoeding	342,09 EUR
----------------------------	------------

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

* * *

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van dertig april tweeduizend en vier.

Aanwezig: _____, Alleenzetelend Rechter, Voorzitter 5A kamer en
, Griffier.