

, zonder beroep, wonende te

eiser, hebbende als raadsman meester , advocaat te

t e g e n:

VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door

verweerder, hebbende als raadsman meester , advocaat te

1. Rechtspleging

Gelet op de dagvaarding in kort geding van 24 februari 2006.

De partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in de openbare terechtzitting van 19 april 2006.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door partijen neergelegde stukken.

Artikel 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden in acht genomen.

2. Bijzonderste feitelijke gegevens terzake

Op grond van de door de partijen voorgelegde stukken en gegeven toelichting kan worden gesteld wat volgt.

1. Eiser is eigenaar van het huis op en met grond , gekadaastreerd , om het blijkens akte aankoop van 20 april 2001 voor de prijs van 1.800.000 BEF te hebben gekocht van de genaamde . Destijds was het eigendom van diens ouders, de echtgenoten (overleden), die het hadden aangekocht in 1962 blijkbaar (zie foto) als toen reeds sinds vele jaren bestaand huis.

Het huis blijkt te bestaan uit een gelijkvloers voor- en achterhuis en een eerste en tweede verdieping met elk drie kleine kamers.

Het gelijkvloerse voorhuis blijkt sinds mei 2002 verhuurd aan de genaamde _____, het gelijkvloerse achterhuis blijkt sinds januari 2006 verhuurd aan de genaamde _____ en de twee verdiepingen blijken sinds mei 2001 verhuurd aan de genaamde _____. Er kan worden verondersteld dat die huurders in de bevolkingsregisters van _____ zijn ingeschreven als wonend _____.

In de gemelde notariële aankoopakte van 20 april 2001 wordt een brief aangehaald van _____ van 29 maart 2001 waarin o.m. wordt meegedeeld :

“... Bij onderzoek door onze diensten stellen wij vast dat het gebouw tot 2000 bestemd werd als eengezinswoning met op de verdiepingen verhuring aan toeristen (door de dienst belastingen aangeduid als zijnde 3 kamers). De woongelegenheden die permanent bewoond werd staat nu leeg sedert 24/09/2000. ...

Behoudens bewijsstukken van uwentwege die attesteren dat het gaat om een vergunde situatie of een situatie die dateert van voor 1962 (Stedenbouwwet), hebben wij een vermoeden dat de huidige situatie niet vergund is. Waarschijnlijk is een voormalige verhuring van kamers aan toeristen uitgegroeid tot een klein appartement. In ieder geval is voor het creëren van een bijkomende woonst geen stedenbouwkundige vergunning verleend en is dit te beschouwen als een bouwovertrading.

Wij stellen voor dat de eventuele nieuwe eigenaar met onze diensten contact opneemt vooraleer het gebouw opnieuw in gebruik te nemen. Een regularisatie van de toestand dringt zich op. ...

Wij merken op dat iedere bestemmingswijziging, of bouw- en verbouwingswerk het voorwerp moet uitmaken van een voorafgaande bouwaanvraag en -vergunning, aan te vragen bij ons bestuur. ...

Het eigendom is momenteel niet opgenomen op de lijst van meergezinswoningen die door onze diensten is gecontroleerd i.v.m. het voldoen aan de bepalingen van de politieverordening inzake verhuring van woongelegenheden (G.R. 18.11.1993 gewijzigd 16.1.1995). ...”.

2. Op 30 januari 2006 maakte _____, stadsarchitect en hoofd van de dienst Stedenbouw, R.O. & Milieu, betreffende hoger gemeld huis een zogenaamd “proces-verbaal van vaststelling en van stillegging” op in o.m. volgende bewoordingen :

“Ik, verklaar bij het uitoefenen van mijn functie ... vastgesteld te hebben ... dat volgende werken en handelingen wederrechtelijk in uitvoering waren en in stand werden gehouden : het omvormen van een éengezinswoning met kamers voor seizoensverhuring naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten.

Deze bouwwerken werden uitgevoerd in opdracht van _____ : ... door _____

Voorname werken en handelingen maken bijgevolg een overtrading uit in toepassing van artikel 99, respectievelijk 146 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ...

Op deze inbreuken zijn strafbepalingen voorzien ...

Op het ogenblik van de vaststelling was niemand ter plaatse.

Derhalve wordt thans de staking der werken en van het gebruik in toepassing van artikel 154 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening formeel betekend door het bekrachtigingsbesluit opgemaakt door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar. Daarom heb ik een proces-verbaal opgesteld om te dienen volgens recht.”.

Op 1 februari 2006 volgde een “bekrachtigingsbeslissing” door gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur _____ in o.m. volgende bewoordingen :

“Hierbij bekrachtig ik ... het schriftelijk gegeven bevel tot stopzetting van de werken en het gebruik te ... _____ ... daar vastgesteld werd dat een ééngezinswoning met kamers voor seizoensverhuring wordt omgevormd naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten. Dit zonder goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning. ...

Ik vestig er uw aandacht op dat in toepassing van art. 154 van het decreet ... in kortgeding de opheffing van deze maatregel kan gevorderd worden tegen het Vlaamse Gewest ...

Tevens maak ik er u op attent dat ...eenieder die het werk of de handelingen heeft voortgezet in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of de beschikking in kortgeding, kan gestraft worden”.

Die bekrachtigingsbeslissing werd ter kennis gebracht van _____ : bij aangetekende brief van het Ministerie van Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM _____, van 1 februari 2006.

3. Op 7 februari 2006 ging gezworen landmeter ing. bouwkunde _____ over tot een plaatsbezoek aan en in het huis _____ en bevestigde in zijn proces-verbaal van 17 februari 2006 dat “...in vergelijking met het opgemaakte schattingsverslag van 6 maart 2001 ... de indeling van het gebouw ongewijzigd is gebleven ... Enkel het achterhuis en de gelijkvloers verdieping werden gerenoveerd (nieuwe keuken en badkamer werden geplaatst). Ook werd de elektriciteit in de ganse woning vernieuwd. ...”.

3. Procedure in kort geding

Op 24 februari 2006 dagvaardde _____ het Vlaamse Gewest, _____, in kort geding voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge teneinde het hoger bedoeld stakingsbevel van 30 januari 2006 en zoals bekrachtigd op 1 februari 2006, op te heffen.

Het standpunt van eiser is dat reeds van voor 1962, dit is van voor de Stedenbouwwet, het huis was ingericht als meergezinswoning en als meergezinswoning werd gebruikt en er sindsdien geen enkele wijziging werd aangebracht noch door een vorige eigenaar noch door hem en dat het stakingsbevel berust op veronderstelde werken die de betrokken ambtenaar niet heeft vastgesteld en ook niet kon vaststellen. Hij noemt het gekregen stakingsbevel dan ook kennelijk onredelijk.

In conclusies argumenteert verweerder dat het onder de vorige eigenaars om een ééngezinswoning ging waar wel tijdens het seizoen ook kamers aan toeristen werden verhuurd maar dat het pand nu, zonder stedenbouwkundige vergunning, door eiser wordt omgevormd tot een meergezinswoning met 4 woonentiteiten.

Verweerder stelt dat zelfs indien eiser zou kunnen bewijzen dat aan de indeling van het gebouw op zich niets zou zijn gewijzigd, dit nog geen afbreuk doet aan het feit dat eiser door verhuring in meerdere woonentiteiten aan meerdere gezinnen, de bestemming van het goed als ééngezinswoning heeft gewijzigd naar meergezinswoning en dat er bovendien ook renoverings- en aanpassingswerken zijn geweest die kaderen in een transformatie naar meergezinswoning.

Volgens verweerder is het gegeven stakingsbevel wettig en niet kennelijk onredelijk en is eisers verhaal er tegen dan ook ongegrond.

4. Beoordeling

1. Het hoger aangehaald bevel tot staking of stopzetting is een administratieve maatregel waarvan de betrokkene, overeenkomstig art. 154 van het decreet van 18 mei 1999, in kort geding aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg de opheffing kan vragen.

De rechter kan de opportuniteit van de bestreden administratieve maatregel niet beoordelen maar wel de regelmatigheid naar de vorm van de maatregel, zegge de externe wettigheid ervan, en het eventueel al dan niet kennelijk onredelijk zijn van de maatregel, zegge de interne wettigheid ervan.

2. Wat de externe wettigheid van de maatregel betreft kan slechts worden vastgesteld dat het gegeven bevel tot staking op zijn minst onduidelijk is.

Eiser kan bezwaarlijk ontkennen en lijkt ook niet te ontkennen dat hij het huis laat dienen als meergezinswoning. Hij stelt overigens in zijn inleidende dagvaarding zelf "Er zijn altijd appartementen verhuurd geweest; dit zowel door [als] []. Dat dit alleen gebeurde tijdens het zomerseizoen, is volstrekt irrelevant ...".

Het kan voorlopig in het midden worden gelaten of dat gebruik als meergezinswoning reeds dateert van voor eisers aankoop met alsdan de vraag sinds hoe lang dat reeds zo is (wat eventueel toch zou kunnen blijken uit de bevolkingsregisters) en met de vraag of het huis voor dergelijk gebruik ook thans nog geschikt is.

In het bestreden stakingsbevel wordt de stopzetting bevolen van "werken" van "het omvormen van een ééngezinswoning met kamers voor seizoensverhuring naar een meergezinswoning met 4 woonentiteiten", werken die wederrechtelijk "in uitvoering waren en in stand werden gehouden" uitgevoerd in opdracht van [] en uitgevoerd door [].

Waarin die werken concreet bestaan wordt niet gezegd. Nochtans moest nazicht ter plaatse toch uitsluitend kunnen geven. De optredende ambtenaar lijkt echter voor zijn vaststellingen niet in het bewuste huis te zijn binnen geweest en eiser ontkent er omvormingswerken te hebben aangebracht en stelt dat de toestand qua indeling van het gebouw nog steeds is zoals ten tijde van zijn aankoop en dat hij slechts keuken en badkamer heeft gerenoveerd op het gelijkvloers en de elektriciteit in de ganse woning.

De vorige eigenaar, _____, zegt in een geschreven verklaring van 5 januari 2006 o.m. _____ probeerden, uitsluitend in de zomermaanden, te verhuren aan toeristen, zij zelf woonden dan in het achterhuis dat altijd als hun woonst werd gebruikt. Aan de kamers of de indeling van het huis werd nooit veranderd Eergisteren ... kijken hoe het huis er na 5 jaar uitzag. Ik kon vaststellen dat het achterhuis volledig opgeknap was, nieuw dak, nieuwe raampjes. Het voorhuis zag er nog altijd uit zoals voorheen, alleen werden de muren in de hal herplakt in een soort plamuur en werd een nieuwe w.c. met stortbadje en een nieuw keukentje geplaatst.”. De aangehaalde opknapwerken lijken niet noodzakelijk te moeten worden gezien als een fase van omvorming tot meer woontiteiten.

Er kan dan ook slechts worden vastgesteld dat “werken” van het omvormen naar een meergezinswoning niet zijn aangetoond. Het is wellicht het aanvoelen van die tekortkoming die verweerder er toe brengt in conclusies te stellen dat hoe dan ook de verhuring aan meerdere gezinnen de omvorming naar meergezinswoning inhoudt. Verweerder veruimt daardoor echter in zijn conclusies het bevel tot staken van “werken” naar een staken van het gebruiken van het huis als meergezinswoning, zegge een bestemmingswijziging.

Inderdaad wordt in het stakingsbevel ook bevolen “het gebruik” te staken. Er kan worden begrepen dat bedoeld is het gebruik van de beweerdde wijzigingswerken maar waarvan, zoals hoger uiteengezet, vooralsnog het bestaan of de concrete aard niet is aangetoond. Dat zou bedoeld zijn het gebruik van het huis als meergezinswoning is op zijn minst niet duidelijk en bovendien onwaarschijnlijk gelet op de onmiddellijke repercussie daarvan op de situatie van de er wonende huurders van wie overigens niet wordt gezegd dat het stakingsbevel ook aan hen, als huurders of gebruikers, overeenkomstig art. 154 - 3^e lid van gemeld decreet zou zijn ter kennis gebracht.

Het stakingsbevel heeft het bovendien ook over een “in stand houden” van de beweerdde uitgevoerde werken maar zoals hoger reeds gezegd zijn geen werken concreet aangeduid of aangetoond.

Er is geen grond om te veronderstellen dat hier ook zou bedoeld zijn het in stand houden van een aan eiser of aan een voorgaande eigenaar niet vergunde bestemmingswijziging van ééngesinswoning naar meergezinswoning. De term “bestemmingswijziging” komt immers in het stakingsbevel niet voor.

Van dergelijke bestemmingswijziging is wel sprake in de aangehaalde brief van van 29 maart 2001 en in art. 99 § 1 - 7° van gemeld decreet met dan nu de vraag of het huis in kwestie voor gebruik als meergezinswoning geschikt is of beantwoordt aan de politieverordeningen betreffende gemeubelde of ongemeubelde verhuringen als woonst of aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode of andere gangbare normen terzake. Het bestreden stakingsbevel heeft het evenwel over het in stand houden van beweerdelijk in uitvoering zijnde werken of recent uitgevoerde werken en niet over een bestemmingswijziging die voortvloeit uit het louter feit dat, zonder aanpassingswerken, woonst verstrekt wordt aan meerdere gezinnen.

Het bestreden stakingsbevel, zoals thans tot standgekomen en gesteld, dient dan ook te worden opgeheven wegens niet concreet aangewezen of niet concreet aanwijsbaar of toetsbaar voorwerp, derhalve als niet wettig wegens niet duidelijk geformuleerd.

3. Gelet op die externe onwettigheid is een oordeel over de interne wettigheid niet meer aan de orde.

OM DEZE REDENEN:

Wij, _____, rechter in de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, waarnemend voorzitter bij wettig belet van de titularis, ondervoorzitters en rechters, ouder in rang van benoeming, zitting houdend in kort geding, bijgestaan door _____,

Wijzende in eerste aanleg en op tegenspraak.

Alle strijdige en meer omvattende conclusies verwerpend als ongegrond, niet terzake dienend of overbodig.

Verklaren de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond.

Heffen het bestreden stakingsbevel op.

Verwijzen verweerder in de kosten van dit geding, begroot tot heden t.a.v. eiser op 244,43 EUR dagvaarding en rolstelling en 118,99 EUR rechtsplegingsvergoeding en t.a.v. verweerder niet te begroten nu ze hem toch ten laste blijven.

Wijzen het anders of meer bij tegeneis gevorderde af als niet gegrond.

Onderhavige beschikking is ingevolge artikel 1039 van het Gerechtelijk Wetboek uitvoerbaar bij voorraad.

Artikel 1024 van het Gerechtelijk Wetboek regelt de kosten van tenuitvoerlegging.

