

GEDEELTELIJKE ONTEIGENING

Robert PALMANS
John TOURY

 intersentia
Antwerpen – Cambridge

 CROW Centrum voor
Recht,
Onteigeningen
Waarderingen

Gedeeltelijke onteigening
Robert Palmans en John Toury

© 2015 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0647-8
D/2015/7849/85
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

VOORWOORD

De titel van dit boek – *Gedeeltelijke onteigening* – wekt de indruk dat het over een eerder banale kwestie gaat. Het is immers niet zo uitzonderlijk dat de overheid slechts een deel van een onroerend goed dat aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, onteigent. De vragen die in dat verband rijzen, meer bepaald het rekening houden met de minderwaarde van het niet onteigende deel, zijn welbekend, en de antwoorden op die vragen evenzeer.

Ook *artikel 51 van de wet van 16 september 1807*, dat de wettelijke basis van dit boek vormt, doet bij de meeste lezers allicht geen belletje rinkelen. Ook bij mij niet.

Het is pas de lezing van die bepaling zelf – die ondanks haar hoge ouderdom nog steeds van kracht is! – die duidelijk maakt dat het boek wel degelijk over een belangrijk en, naar het mij voorkomt, slecht gekend probleem handelt: de gedeeltelijke onteigening, niet zomaar van gelijk welk onroerend goed, maar van een *gebouw of constructie*.

De onteigening van een deel van een huis of bedrijfsgebouw, dat is inderdaad niet iets alledaags, en het is meteen ook duidelijk dat die onteigeningen wel heel wat vragen oproepen, die niet zomaar beantwoord kunnen worden: kan dat eigenlijk wel, een gedeeltelijke onteigening van een gebouw of constructie? Hoe moet je het onteigende deel waarderen? En de minderwaarde die het niet onteigende deel ondergaat, als het tenminste nog iets waard is? Wat zijn de rechten van de eigenaar in een dergelijke situatie?

Wie zou denken dat, als een gedeeltelijke onteigening van een gebouw al mogelijk is, dit in de praktijk weinig voorkomt, vergist zich. Dit boek maakt duidelijk dat dit niet het geval is. Dat heeft ermee te maken dat de overheid niet meer mag onteigenen dan vereist voor het doel van algemeen nut dat ze wil realiseren, en als dat doel niet de onteigening van het hele gebouw vereist, mag ze zelfs niet het gehele gebouw onteigenen. Op het eerste gezicht biedt artikel 51 van de wet van 16 september 1807 een goed antwoord op de meeste vragen: het geeft de eigenaar het recht te eisen dat zijn het hele gebouw onteigend wordt. Helaas zijn daarmee niet alle belangrijke vragen beantwoord: heeft de eigenaar dan ook recht op de wederbeleggingsvergoeding en wachtinteressen op de vergoeding voor het deel van het gebouw dat oorspronkelijk niet onteigend zou worden? En wat met de waardering

van het eventueel resterende niet bebouwde gedeelte? Dit zijn maar een paar vragen die beantwoord moeten worden, maar ze volstaan allicht om de complexiteit van het onderwerp duidelijk te maken.

Het is de verdienste van de auteurs dat ze dit allesbehalve gemakkelijke onderwerp grondig behandeld hebben en daarbij zowel de strikt juridische als de meer praktische vragen scherp ontleed hebben en op heldere wijze hebben beantwoord.

Dit werk vult een lacune. Een blik op het voetnotenapparaat volstaat om duidelijk te maken dat het onderwerp lang in de schaduw is gebleven. Dat zou niet erg zijn als de gedeeltelijke onteigening van gebouwen in de praktijk zo goed als niet meer zou voorkomen, maar de praktijkgevallen die Robert PALMANS bespreekt, tonen het tegendeel aan. Overigens, al zou deze problematiek maar zelden voorkomen, reden te meer om een betrouwbare gids bij de hand te hebben om die problemen het hoofd te bieden.

Het voorliggende boek van John TOURY en Robert PALMANS is die betrouwbare gids voor al wie met de problematiek van gedeeltelijke onteigening van gebouwen geconfronteerd wordt, zowel voor de overheid, de eigenaar als voor de rechter.

Het zal ook wel duidelijk zijn dat de Vlaamse wetgever zelf het initiatief neemt om deze materie beter te regelen. Alvast een suggestie: keer de regel van artikel 51 van de wet van 16 september 1807 om. Als de overheid een constructie gedeeltelijk wil onteigenen, dan is ze verplicht de hele constructie te onteigenen, tenzij de eigenaar kiest voor de gedeeltelijke onteigening. Als het geheel onteigend wordt, is er dan ook geen discussie meer over zaken als wederbeleggingsvergoedingen en wachtinteressen. Als de eigenaar kiest voor de gedeeltelijke onteigening, is dat zijn keuze, en in dat geval vinden we in het werk van TOURY en PALMANS meer dan voldoende informatie om de heikele vragen over de berekening van de schadevergoeding te beantwoorden.

Marc BOES
Professor emeritus KU Leuven

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
Hoofdstuk I.	
Inleiding	1
Hoofdstuk II.	
Enkele algemene onteigeningsprincipes	5
Hoofdstuk III.	
De evolutie van de onteigeningswetgeving	9
Hoofdstuk IV.	
Gedeeltelijke onteigening van huizen en gebouwen.	15
Afdeling 1. Algemeen	15
Afdeling 2. Artikel 51 van de wet van 16 september 1807, een afgebakend toepassingsgebied.	17
Afdeling 3. Welke bepalingen van de wet van 16 september 1807 zijn nog van toepassing?	19
Afdeling 4. De vergoeding van het overblijvende gedeelte versus de aankoop uit artikel 51	21
Hoofdstuk V.	
Op welke goederen is artikel 51 van toepassing?	23
Hoofdstuk VI.	
Wie kan om de toepassing van artikel 51 verzoeken?	29
Afdeling 1. Algemeen	29
Afdeling 2. Een bijzonder geval van zakelijk recht.	31
§ 1. Mede-eigendom	31
A. Algemeen	31
B. Gewone onverdeeldheid.	32
C. Gedwongen onverdeeldheid	33

Afdeling 3. Andere zakelijke rechten	35
§ 1. Algemeen	35
§ 2. Vruchtgebruik	36
§ 3. Recht van opstal en erfpacht	38
§ 4. De hypotheek	40
Afdeling 4. Bepaalde persoonlijke rechten	45
§ 1. Algemeen	45
§ 2. Huurrecht	46
§ 3. Onroerende leasing	48
§ 4. voorkooprecht en wederinkooprecht	49
A. Algemeen	49
B. Een vaak voorkomende toepassing: het voorkooprecht van de pachter	50
C. Andere voorkooprechten	51
D. Wederinkooprecht en het recht van terugkoop	52
 Hoofdstuk VII.	
De eenzijdigheid van het verzoek	55
 Afdeling 1. “... indien de eigenaar het vraagt”	55
Afdeling 2. Wanneer moet de toepassing van artikel 51 worden ingeroepen?... ..	56
 Hoofdstuk VIII.	
Wat is het lot van de grond onder de gebouwen?	59
 Hoofdstuk IX.	
Wederoverdracht mogelijk of niet?	67
 Afdeling 1. Wederoverdracht bij minnelijke verkoop	67
Afdeling 2. Wanneer is wederoverdracht mogelijk?	69
Afdeling 3. De terug te betalen som op het moment van wederoverdracht	71
Afdeling 4. Toepassing van artikel 23 van de wet van 17 april 1835 ook bij een onteigening op grond van de wet van 26 juli 1962	71
Afdeling 5. Mogelijkheid tot verzaking?	73
 Hoofdstuk X.	
Vergoeding: verkoopprijs of onteigeningsvergoeding?	75
 Afdeling 1. Uitgangspunt	75
Afdeling 2. Toepassing van artikel 51 als bindende derdenbeslissing?	77
Afdeling 3. Onteigeningsvergoeding en aankoopplicht	79
Afdeling 4. Naar een volwaardige onteigeningsvergoeding: toepassing van artikel 51 in het raam van artikel 1 EAP EVRM en artikel 16 Gw.	82

Afdeling 5. Praktische toepassing van artikel 51	85
§ 1. Eerste mogelijkheid: geen toepassing van artikel 51.....	88
§ 2. Tweede mogelijkheid: toepassing van artikel 51 – restant gewone verkoop.....	88
§ 3. Derde mogelijkheid: toepassing van artikel 51 – overname restant overeenkomstig onteigening.....	90
Hoofdstuk XI.	
De toepassing van artikel 51 rechtsvergelijkend.....	91
Afdeling 1. De toestand in Frankrijk	91
Afdeling 2. De toestand in Nederland	98
Hoofdstuk XII.	
Algemeen besluit	107
Hoofdstuk XIII.	
Praktijkvoorbeeld	111
Afdeling 1. Algemeen	111
Afdeling 2. De procedure voor het vredegerecht	112
§ 1. Het provisioneel vonnis van 23 oktober 2006	112
§ 2. Het deskundigenverslag.....	113
§ 3. Het voorlopig vonnis van 18 juli 2008.....	123
Afdeling 3. De herzieningsprocedure voor de rechtbank van eerste aanleg ..	125
§ 1. Het tussenvonnis van 5 februari 2011 in de herzieningsprocedure	125
§ 2. Het deskundigenverslag.....	125
A. Vergelijkingspunten Aankoopcomité	126
1. Kantoorgebouw met woning	126
2. Bouwgrond.....	127
3. Woningen	128
4. Vergelijkingspunten bijgebracht door de onteigende.	137
5. Vergelijkingspunten bijgebracht door de (eerste) deskundige ..	138
§ 3. Het eindvonnis in de herzieningsprocedure van 1 september 2011 (definitief).....	143
§ 4. Kan de vergoeding onder toepassing van artikel 51 op een gediffe- rentieerde wijze worden bepaald?	149
A. Berekening volgens de gegevens van de eerste deskundige	151
1. Vergoeding voor het onteigende deel.....	151
2. Vergoeding wegens de verplichte overname door de onteige- naar van het restant.....	151
B. Berekening volgens de gegevens van het college van deskundigen ..	152
1. Vergoeding voor het onteigende deel.....	152

2.	Vergoeding wegens de verplichte overname door de onteigenaar van het restant.	152
C.	Berekening op basis van de verwervingsprijs in 2004 tegen 375.000,00 EUR.	153
1.	Vergoeding voor het onteigende deel.	153
2.	Vergoeding wegens de verplichte overname door de onteigenaar van het restant.	154