

## DE ONTEIGENINGSPROCEDURE



# DE ONTEIGENINGSPROCEDURE

## Editors

JAN GHYSELS, ROBERT PALMANS  
en ALOÏS VAN OEVELEN

## Auteurs

SIDNEY BERNEMAN  
JAN GHYSELS  
JEAN LAENENS  
BRUNO NACKAERTS  
PATRICK PEETERS  
DIRK SCHEERS  
PIET Taelman  
ALOÏS VAN OEVELEN  
STIJN VERBIST  
LODE VRANCKEN



intersentia

Antwerpen – Oxford

CROW

Centrum voor  
Recht  
Ontzigen  
Waardigen

De onteigeningsprocedure  
Jan Ghysels, Robert Palmans en Aloïs Van Oevelen (editors)

© 2007 Intersentia  
Antwerpen – Oxford  
<http://www.intersentia.be>

ISBN 978-90-5095-660-4  
D/2007/7849/16  
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 uitgevers.

# WOORD VOORAF

Het Centrum voor Recht, Onteigening en Waardering (hierna: CROW) beoogt om op een wetenschappelijke manier de (rechts)problemen inzake onteigening te bestuderen en voorstellen tot oplossing te formuleren.

Vorig jaar organiseerde het CROW een studiedag over de voorafgaande fase bij onteigeningen, waarvan de referaten nadien in boekvorm werden gepubliceerd (J. Ghysels en R. Palmans (eds.), *Onteigeningen. De voorafgaande fase*, Antwerpen, Intersentia, 2006, xvi + 320 p.).

In het voorliggende boek zijn de referaten opgenomen die werden gehouden op het colloquium dat door het CROW op 27 oktober 2006 werd georganiseerd over de onteigeningsprocedure. Deze gerechtelijke fase neemt een aanvang met een eenzijdig verzoekschrift dat door de onteigende overheid bij de bevoegde rechter wordt ingediend, nadat is gebleken dat het te onteigenen goed niet tegen een redelijke prijs in der minne kan worden verworven.

Bij deze gerechtelijke fase is het van belang dat de juiste procedure wordt toegepast, welke ook de wettelijke basis is op grond waarvan de onteigening plaatsheeft. Zoals bekend, zijn er immers drie types van onteigeningsprocedures naargelang de spoed waarmee de onteigening moet worden doorgevoerd, namelijk 1) de ‘gewone’ of gemeenrechtelijke onteigeningsprocedure, die wordt beheerst door de wet van 17 april 1835 “op de onteigening ten algemenen nutte”, te lezen in samenhang met de wet van 27 mei 1870 “houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte”; 2) de ‘spoedprocedure’, geregeld door de wet van 10 mei 1926 “tot instelling van een rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte”; 3) de ‘procedure bij hoogdringende omstandigheden’, die is opgenomen in art. 5 van de wet van 26 juli 1962 “betreffende de onteigening ten algemenen nutte en de concessies voor de bouw van autosnelwegen”.

Aangezien de onteigende zich in een ongelijke positie bevindt ten opzichte van de onteigende overheid, is het belangrijk dat de rechtsbescherming degelijk is uitgebouwd. Daarom wordt in de eerste bijdrage die in dit boek is opgenomen door prof. Patrick Peeters (K.U.Leuven) op overzichtelijke wijze uiteengezet in hoeverre

die rechtsbescherming wordt geboden door het Arbitragehof, de Raad van State en de burgerlijke rechter.

Een vaak terugkerend probleem bij onteigeningsprocedures is de kwestie in hoeverre de procedureregelen van het Gerechtelijk Wetboek, die als de gemeenrechtelijke regelen moeten worden beschouwd, van toepassing zijn op de onteigeningsprocedures. In zijn uiteenzetting onderzoekt prof. Jean Laenens (Universiteit Antwerpen) een aantal knelpunten op dit vlak.

De drie hierboven genoemde onteigeningsprocedures worden behandeld in de bijdragen van enerzijds mr. Jan Ghysels (advocaat bij de balie te Brussel) en de heer Lode Vrancken (vrederechter te Genk), en anderzijds de heer Stijn Verbist (assistent K.U.Leuven). De eerste en de tweede auteur bespreken de als achterhaald beschouwde ‘gewone’ onteigeningsprocedure van de wet van 17 april 1835 en leggen er de nadruk op dat deze wet nog altijd van kracht is en dat deze procedure in de praktijk nog wordt toegepast. De ‘gewone’ onteigeningsprocedure wordt vervolgens nog eens op een overzichtelijke wijze uiteengezet door de heer Dirk Scheers (rechter in de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen en lector aan de Plantijn Hogeschool te Antwerpen). S. Verbist geeft een mooi overzicht van de voormelde ‘spoedprocedure’ en de ‘procedure bij hoogdringende omstandigheden’, waarvan hij de toepassingsvoorwaarden en het verloop schetst.

In de volgende bijdrage, van de hand van prof. Piet Taelman (U.Gent), komt het deskundigenonderzoek inzake onteigeningen aan bod. Zoals uit de reeds genoemde bijdrage van prof. J. Laenens naar voren komt, blijkt ook bij het deskundigenonderzoek de gespannen verhouding tussen de procedurevoorschriften van de drie voormelde Onteigeningswetten en die van het Gerechtelijk Wetboek.

Raadsheer Sidney Berneman (Hof van Beroep Antwerpen) bespreekt in zijn tekst de eigen aard van de herzieningsprocedure, geregeld in artikel 16 van de Onteigeningswet hoogdringende omstandigheden van 26 juli 1962, en gaat na tot welke problemen deze procedure aanleiding geeft op het stuk van de rechtsmacht, de bevoegdheid, de rechtsgang, het bepalen van de vorderingsgerechtigde, de termijn voor het instellen van de vordering, de herziening in meer of in min, en de gevolgen van de erkenning van de onregelmatigheid van de onteigening.

De studie van de heer Bruno Nackaerts (ambtenaar bij FOD Financiën) vormt in het Nederlandse taalgebied één van de grondigste analyses van het recht van wederoverdracht in het geval de onteigenende overheid de onteigende goederen niet gebruikt voor het doel waarvoor ze werden onteigend. De auteur ontleedt nauwgezet de

juridische kwalificatie, de kenmerken, de toepassingsvoorwaarden en de uitoefeningswijze van deze rechtsfiguur.

Ter afronding worden door ondergetekende in dit boek enkele algemene slotconclusies geformuleerd.

Ik druk de hoop uit en ik ben er ook van overtuigd dat de rechtspracticus – zowel de ambtenaar als de advocaat en de magistraat – in dit boek kwalitatief hoogstaande en voor de rechtspraktijk nuttige informatie vindt over alle aspecten van de drie voormelde onteigeningsprocedures.

Prof. Dr. Aloïs VAN OEVELEN  
Gewoon hoogleraar Universiteit Antwerpen





# INHOUD

WOORD VOORAF .....	v
--------------------	---

## DE RECHTSBESCHERMING DOOR HET ARBITRAGEHOF EN DE RAAD VAN STATE IN HET ONTEIGENINGSCONTENTIEUX

PATRICK PEETERS .....	1
Afdeling 1. Inleiding .....	1
Afdeling 2. De rechtsgang naar de Raad van State en naar de burgerlijke rechter .	2
Afdeling 3. Beoordeling door het Arbitragehof van andere ongelijkheden in het onteigeningscontentieux .....	14
§ 1. De verschillende behandeling van onteigende en onteigenaar in de Wet van 26 juli 1962 .....	14
§ 2. De verschillende behandeling tussen houders van een eigen- domsrecht, verweerders tegen een vordering tot onteigening, enerzijds, en houders van een eigendomsrecht, partijen in een kortgedingprocedure, anderzijds .....	16
§ 3. De verschillende behandeling van de eigenaars en de vrucht- gebruikers, enerzijds, en van derden belanghebbenden op grond van huur, gebruikspand, gebruik of bewoning, anderzijds .....	17
§ 4. De verschillende behandeling ter zake van de vaststelling van de onteigeningsvergoeding .....	18
Afdeling 4. De uitbreiding van de toetsingsbevoegdheid van het Arbitrage- hof en de samenloop van grondrechten .....	22
Afdeling 5. Besluit .....	28

## ONTEIGENINGSPROCEDURES EN HET GERECHTELIJK WETBOEK

JEAN LAENENS en DIRK SCHEERS .....	29
Afdeling 1. Inleiding .....	29
Afdeling 2. Onteigeningswet 1962 .....	31
§ 1. Algemeen .....	31
§ 2. Rechtsingang .....	32

§ 3. Termijnregeling .....	33
§ 4. Kosten .....	37
§ 5. Dwangsom .....	38
Afdeling 3. Slotbeschouwing .....	39

## DE GEWONE ONTEIGENINGSPROCEDURE VOOR DE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG

DIRK SCHEERS .....	41
Afdeling 1. Begrip .....	41
Afdeling 2. Principes inzake onteigening .....	41
Afdeling 3. Procedure overeenkomstig de Wet van 17 april 1835 en de Wet van 27 mei 1870 .....	43
§ 1. De bevoegdheid .....	43
§ 2. De verschillende fasen .....	43
A. De administratieve fase .....	43
B. De gerechtelijke fase .....	45
1. Neerlegging van de stukken .....	45
2. Inleidende zitting .....	46
3. Belangen van derden .....	47
4. Regelmatigheidsvonnis .....	48
5. Onteigeningsvonnis .....	50
6. Deskundigenonderzoek .....	52
a. Facultatief karakter .....	52
b. Aantal deskundigen en opdracht .....	52
c. Installatievergadering .....	52
d. Mededeling van stukken .....	53
e. Het verslag van de deskundigen .....	54
7. Terechtzitting .....	55
8. Vonnis dat de vergoeding bepaalt .....	56
9. Rechtsmiddelen .....	57
a. Verzet .....	57
b. Hoger beroep .....	58
c. Cassatievoorziening .....	60
Afdeling 4. De vergoeding na onteigening .....	60
§ 1. Consignatie .....	60
§ 2. De inbezitstelling .....	61
§ 3. De betaling .....	62
Afdeling 5. Besluit .....	62

**DE GEWONE ONTEIGENINGSPROCEDURE VAN DE WET  
VAN 17 APRIL 1835**

JAN GHYSELS en LODE VRANCKEN .....	63
Afdeling 1. Geldt de Wet van 17 april 1835 nog? .....	63
§ 1. Probleemstelling .....	63
§ 2. De Wet van 17 april 1835 geldt nog .....	66
§ 3. Wat zijn de gevolgen van de vaststelling dat de Wet van 17 april 1835 nog geldt? .....	70
§ 4. Hoe verhouden de Wet van 17 april 1835 en de Wet van 26 juli 1962 zich? .....	71
§ 5. De Wet van 10 mei 1926 .....	73
Afdeling 2. De administratieve fase van de Wet van 27 mei 1870 .....	77
§ 1. Inleiding .....	77
§ 2. De wettelijke grondslag van de onteigening en het administratief toezicht .....	78
§ 3. Het openbaar onderzoek .....	79
A. Het openbaar onderzoek is verplicht .....	79
B. De uitzondering: de onteigening door de wet .....	79
C. Voorwerp van het openbaar onderzoek: het plan met het tracé der werken en de innemingen .....	80
D. Termijn van het openbaar onderzoek .....	81
E. De organisatie van het openbaar onderzoek .....	81
F. Toezicht op het naleven van de formaliteiten .....	85
G. De sanctie op het schenden van de administratieve formaliteiten .....	85
H. Verzamelen en behandelen van de bezwaren en opmerkingen .....	86
§ 4. De onderhandeling .....	88
Afdeling 3. De gerechtelijke procedure van de Wet van 17 april 1835 .....	88
§ 1. Geen gerechtelijke fase zonder voorafgaande onderhandelingen ...	88
§ 2. De neerlegging van het administratief dossier ter griffie .....	89
A. Wat moet er neergelegd worden? .....	89
B. Kennisgeving van de neerlegging en de inzage van het administratief dossier .....	90
§ 3. De dagvaarding in onteigening .....	90
A. Wie moet gedagvaard worden? .....	90
B. Bekendmaking van de dagvaarding .....	92
C. De termijn van dagvaarding .....	93
D. Inhoud van de dagvaarding .....	95
E. Gevolg van de dagvaarding .....	95

§ 4. Keuze van woonplaats .....	96
§ 5. De belanghebbende derden .....	96
§ 6. De inleidingszitting .....	98
A. De onteigende is vertegenwoordigd door een advocaat .....	98
B. De onteigende is aanwezig, doch niet vertegenwoordigd door een advocaat .....	99
C. De onteigende laat verstek gaan .....	100
§ 7. Speciale procedureregels .....	100
A. Advies van het openbaar ministerie .....	100
B. Kamer met drie rechters .....	101
C. De procedure wordt steeds geacht op tegenspraak te zijn gevoerd .....	102
D. Tussengeschillen .....	103
E. De vonnissen zijn steeds uitvoerbaar bij voorraad .....	103
§ 8. Het onderzoek van de regelmatigheid van de onteigening .....	103
A. Het opwerpen van excepties door de onteigende .....	103
B. De inhoud van het onderzoek .....	104
C. De onregelmatige onteigening .....	104
D. De regelmatige onteigening: declaratief vonnis .....	105
E. Overschrijving op het hypotheekkantoor .....	106
§ 9. Het deskundigenonderzoek .....	106
§ 10. Het vonnis over de onteigeningsschade .....	107
§ 11. De consignatie en de verdeling van de onteigeningsvergoeding ...	108
§ 12. De inbezitstelling .....	109
§ 13. Het hoger beroep .....	110
A. De vonnissen die vatbaar zijn voor hoger beroep .....	110
B. De termijn .....	110
1. De beroepstermijn .....	110
2. De termijn van verschijning .....	110
C. De vorm .....	111
D. De inhoud .....	111
E. Het belang .....	111
F. De procedure .....	111
§ 14. Het recht van wederoverdracht .....	112
Afdeling 4. Besluit .....	114

## BIJZONDER PROCESRECHT INZAKE DE ONTEIGENING TEN ALGEMENEN NUTTE

STIJN VERBIST .....	117
1. Inleiding: niet dringend, dringend, hoogdringend .....	117
2. Situering .....	118
3. Toepassingsgebied .....	120
A. Theorie vs. praktijk .....	120
B. De Gewone Onteigeningswet (GO) .....	120
C. De Onteigeningswet Dringende Omstandigheden (ODO) .....	122
D. De Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden (OHO) ..	123
4. Enkele elementen uit het procedureverloop .....	129
A. De Onteigeningswet Dringende Omstandigheden .....	129
B. De Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden .....	131
5. Besluit .....	136

## HET DESKUNDIGENONDERZOEK IN ONTEIGENING

PIET TAEKMAN .....	137
Afdeling 1. Inleiding .....	137
Afdeling 2. Deskundigenonderzoek in onteigeningszaken en de invloed van regelen van burgerlijk procesrecht .....	143
§ 1. Aanstelling van (een) gerechtsdeskundige(n) .....	143
A. Verplicht versus facultatief karakter van het deskundigen- onderzoek .....	143
B. Keuze van de gerechtsdeskundige(n) .....	145
C. Kennisgeving van de opdracht – Aanvaarding of weigering ..	149
§ 2. Opdrachtoomschrijving .....	151
A. Verbod overdracht van rechtsmacht .....	151
B. Omschrijving van de opdracht .....	152
§ 3. Verloop van het deskundigenonderzoek in onteigeningszaken ...	154
A. Schets van het verloop onder Wet van 1835 .....	154
B. Schets van het verloop onder Wet van 1926 .....	157
C. Schets van het verloop onder Wet van 1962 .....	157
D. Derden en het deskundigenonderzoek .....	165
E. Bijstand domeindeskundigen en administratieve medewerkers .....	166
§ 4. Het contradictoir karakter van het deskundigenonderzoek in onteigeningszaken – het pijnpunt van de termijnen .....	167
§ 5. Rechterlijke controle .....	172

§ 6. Deskundigenverslag . . . . .	173
A. Inhoud en vormvereisten . . . . .	173
B. Taal . . . . .	173
C. Eed . . . . .	174
§ 7. Verhaalmiddelen tegen de deskundigen in onteigeningszaken . . . .	176
A. Kwaliteitsvereisten waaraan een gerechtelijk deskundige dient te beantwoorden . . . . .	176
B. Wraking . . . . .	177
C. Vervanging . . . . .	177
D. Door de Onteigeningswetgeving bepaalde specifieke sancties . . . . .	178
§ 8. Kosten . . . . .	179
Afdeling 3. Verhaalbaarheid van kosten van bijstand . . . . .	180
§ 1. De klassieke rechtspraak van het Hof van Cassatie . . . . .	181
§ 2. De ommezwaai: het cassatiearrest van 5 mei 2006 . . . . .	183

## DE HERZIENINGSPROCEDURE

SIDNEY BERNEMAN . . . . .	189
Afdeling 1. Wordingsgeschiedenis . . . . .	189
Afdeling 2. Aard van de vordering in herziening . . . . .	193
Afdeling 3. Rechtsmacht, bevoegdheid en aanleg . . . . .	197
Afdeling 4. Termijn voor het instellen van de vordering tot herziening . . . . .	204
Afdeling 5. Door wie kan de herziening worden gevorderd? . . . . .	207
Afdeling 6. De rechtsingang . . . . .	212
Afdeling 7. Tussengeschiedenissen en bewijs . . . . .	213
Afdeling 8. Herziening in meer . . . . .	216
Afdeling 9. Herziening in min . . . . .	218
Afdeling 10. Gevolgen van de erkenning van de onregelmatigheid van de onteigening . . . . .	220
Afdeling 11. Vordering tot wederoverdracht . . . . .	221
Afdeling 12. Rechtsmiddelen . . . . .	223
Afdeling 13. Gerechtskosten en kosten van verdediging . . . . .	223

## HET RECHT VAN WEDERAFSTAND

BRUNO NACKAERTS . . . . .	227
Afdeling 1. Inleidende opmerkingen en situering . . . . .	227
§ 1. Inleiding . . . . .	227

§ 2. Invloed van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) . . . .	228
A. Het proportionaliteitsbeginsel of de fair balance test en artikel 1 van het Eerste Protocol zoals toegepast in consorten Motais de Narbonne tegen de Franse Staat . . . . .	228
B. Beneficio Cappella Paolini tegen San Marino . . . . .	229
C. Schadevergoeding op basis van artikel 41 EVRM . . . . .	230
D. Conclusie . . . . .	231
Afdeling 2. Oorsprong en basiskenmerken van het recht van wederafstand . . .	232
§ 1. De teksten . . . . .	232
A. Artikel 23 van de Wet van 17 april 1835 . . . . .	232
B. De Wet van 27 mei 1870 . . . . .	233
C. Verslag van de bijzondere commissie van de Kamer . . . . .	233
§ 2. Basiskenmerken . . . . .	235
A. Geen terugwerkende kracht . . . . .	235
B. Een recht dat uitsluitend aan de verkoper of onteigende behoort . . . . .	235
C. Geen terugnameplicht . . . . .	236
D. Geen ontbindend beding . . . . .	236
E. Geen recht van wederinkoop . . . . .	237
F. Gelijkenis met een verkoopbelofte . . . . .	238
§ 3. Zakelijk recht of schuldvordering, onroerende dan wel roerende schuldvordering . . . . .	239
A. Relevantie van de kwalificatie . . . . .	239
B. Geen volgrecht . . . . .	240
C. Risico van de zaak . . . . .	240
§ 4. Overdraagbaarheid van het recht van wederafstand . . . . .	240
A. Het recht van wederafstand kan worden vervreemd . . . . .	240
B. Vereiste handelingsbekwaamheid . . . . .	241
§ 5. Het recht van wederafstand behoort enkel toe aan de eigenaars . . .	241
A. Doortrekken van de gevolgen van de gerechtelijke onteigening naar minnelijke verwervingen . . . . .	241
B. Artikel 53 Pachtwet . . . . .	242
§ 6. Ondeelbaarheid . . . . .	242
§ 7. Fiscaal statuut . . . . .	243
A. Registratierechten . . . . .	243
B. Zegelrechten . . . . .	244
C. Randgevallen . . . . .	244
Afdeling 3. Toepassingsvoorwaarden van het recht van wederafstand . . . . .	245
§ 1. Eerste voorwaarde: verwerving op basis van een onteigeningsbesluit of van een acute onteigeningsdreiging . . . . .	246

A.	Onteigeningsbesluit .....	246
B.	Onteigeningsdreiging? .....	246
C.	Brede interpretatie door de administratie .....	248
D.	Stipulatie in de akten betreffende het polderdorp Doel .....	248
§ 2.	Tweede voorwaarde: de vroegere eigenaar heeft niet aan het recht van wederafstand verzaakt .....	249
§ 3.	Derde voorwaarde het goed heeft de bestemming niet gekregen waarvoor het verworven werd .....	250
A.	Aanvaarding van de niet-aanwending .....	250
B.	Van wie moet de erkenning van de niet-aanwending uitgaan? .....	251
C.	Onteigening voor derden .....	252
D.	Aanwending overeenkomstig het doel van de onteigening ...	253
E.	Aanwending bestaande uit de doorverkoop van de onteigende goederen .....	255
§ 4.	Vierde voorwaarde er is geen verjaring of verval ingetreden .....	257
A.	Verjaring .....	257
B.	Verval .....	258
C.	Wijze van bekendmaking .....	259
D.	Inhoud van het document waaruit de wil tot uitoefening van het recht van wederafstand blijkt .....	262
E.	Bestemming .....	262
§ 5.	Vijfde voorwaarde: het recht wordt op ondeelbare wijze uitgeoefend door al de onteigenden of al hun rechthebbenden ...	263
§ 6.	Zesde voorwaarde het recht werd niet uitgesloten door de wet ...	264
A.	Impliciete uitsluiting van het recht van wederafstand bij onteigening bij stroken waarbij het doel van de onteigening bestaat uit het doorverkopen van de onteigende goederen ...	264
B.	Expliciete uitsluiting van het recht van wederafstand .....	266
C.	Gebouwen die gedeeltelijk getroffen werden door het onteigeningsbesluit, toepassing van artikel 51 van de Wet van 16 september 1807 .....	267
D.	Verplicht aanbod aan de Vlaamse Landmaatschappij .....	267
Afdeling 4.	De uitoefening van het recht van wederafstand .....	268
§ 1.	Algemene beginselen .....	268
A.	Een akkoord over de wederafstand maar niet over de prijs ...	268
B.	Geen akkoord over het principe van de wederoverdracht ...	269
C.	Kosten en gerechtskosten .....	269
§ 2.	Aandachtspunten bij het verlijden van de authentieke akte .....	270
A.	Rechten door de onteigenaar toegestaan .....	270
B.	Wijzigingen in de juridische status van het goed .....	270



§ 3. Prijs van de wederafstand .....	272
A. Principe .....	272
B. Niet terug te betalen delen van de vergoeding of prijs .....	273
1. Bezitsverlies en gebruikersvergoedingen .....	273
2. Vergoedingen “roerend bij vervroeging” .....	273
3. Geschiktheidswaarde, minderwaarde van het restant en wederbeleggingskosten .....	273
4. Geschiktheidswaarde .....	274
5. Wederbeleggingsvergoeding .....	275
C. Identificatie van de vergoedingsbestanddelen .....	275
D. Wat met aan derden uitgekeerde uitwinningsvergoedingen? ..	276
§ 4. Schadevergoeding bij miskennen van het recht van wederafstand .....	277
§ 5. Tegen wie wordt het recht van wederafstand uitgeoefend? .....	277
Besluit .....	279

## ALGEMENE CONCLUSIES

ALOÏS VAN OEVELEN .....	281
1. De noodzaak aan rechtsbescherming .....	281
2. Het spanningsveld tussen de procedureregels van het Gerechtelijk Wetboek en die van de Onteigeningswetten .....	283
3. Het naast elkaar bestaan van drie onteigeningsprocedures .....	284
4. Het recht van wederoverdracht .....	285

