

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr.

BELGISCHE STAAT, Federale Overheidsdienst Financiën, vertegenwoordigd door de minister van Financiën, Administratie van de Patrimoniumdiensten, met kabinet te 1000 Brussel, Wetstraat 12, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0308.357.159, voor wie optreedt het kantoor

eiser,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te waar de eiser woonplaats kiest,

tegen

1. met zetel te ,
ingeschreven bij de KBO onder het nummer
verweester,

vertegenwoordigd door mr. _____ en mr. _____, advocaten
bij het Hof van Cassatie, beiden met kantoor te
_____, waar de verweester woonplaats kiest,

2. **VLAAMS GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering op
vervolgning en benaerstiging van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting,
Wonen en Onroerend erfgoed, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,
ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0316.380.841,
verweerder,

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat bij het Hof van Cassatie, met
kantoor te _____, waar de verweerder
woonplaats kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent van 23
mei 2023.

Advocaat-generaal _____ heeft op 12 december 2025 een schriftelijke
conclusie neergelegd.

Sectievoorzitter _____ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal _____ heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert in zijn verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Derde onderdeel

Ontvankelijkheid

1. De verweerster voert een grond van niet-ontvankelijkheid aan: de eiser kan niet opkomen tegen een beslissing die in overeenstemming met haar conclusie werd gewezen.
2. Anders dan waarvan de grond van niet-ontvankelijkheid uitgaat, heeft de eiseres ook gevorderd dat de afstand van het eigendomsrecht ongedaan moet worden gemaakt op grond van rechtsmisbruik.

De grond van niet-ontvankelijkheid moet worden verworpen.

Gegrontheid

3. De sanctie voor rechtsmisbruik bestaat in de matiging van de rechtsuitoefening tot een normale rechtsuitoefening, onverminderd het herstel van de schade die het misbruik heeft berokkend.

De rechtsuitoefening moet worden gematigd tot een normale rechtsuitoefening voor zover dat mogelijk is.

De matiging tot een normale rechtsuitoefening kan erin bestaan dat de houder van het recht de mogelijkheid wordt ontzegd zich erop te beroepen.

4. De appelrechters die oordelen dat de verweerster misbruik heeft gemaakt van haar eigendomsrecht op de schutterstoren door afstand te doen van dat recht en vaststellen dat dit rechtsmisbruik kan worden gesanctioneerd door de verweerster te verplichten tot wederovername op haar kosten, maar de verweerster veroordelen tot het betalen van een vergoeding van de schade die het rechtsmisbruik heeft veroorzaakt, verantwoorden hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Omvang van de cassatie

5. De overige grieven kunnen niet tot ruimere cassatie leiden.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest in zoverre dit oordeelt over de vordering van de eiser op grond van rechtsmisbruik en uitspraak doet over de kosten.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Antwerpen.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter _____, als voorzitter, sectievoorzitter _____, en de raadsheren _____, en in openbare rechtszitting van 19 februari 2026 uitgesproken door sectievoorzitter _____, in aanwezigheid van advocaat-generaal _____, met bijstand van griffier _____.

Verzoekschrift

VOORZIENING IN CASSATIE

Aan het Hof van Cassatie van België

geeft te kennen:

de BELGISCHE STAAT, in de persoon van de Minister van Financiën,
Administratie van de Patrimoniumdiensten, vertegenwoordigd door het
kantoor FinDomImmo, met burelen te 1030 Schaarbeek, aan de Koning
Albert II-laan 33/501, en met het KBO-nummer 0308.357.159,

eiser tot cassatie,

vertegenwoordigd door de ondergetekende, ,
advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te
waar keuze van woonplaats wordt gedaan,

wat volgt.

De eiser, voornoemd, verklaart hierbij zich in cassatie te voorzien tegen het
hieronder nader omschreven arrest en cassatieberoep aan te tekenen tegen de
hieronder nader aangewezen partijen.

BESTREDEN UITSPRAAK EN PARTIJEN WAARTEGEN CASSATIEBEROEP WORDT AANGETEKEND

Dit cassatieberoep is gericht tegen het arrest dat op 23 mei 2023 door de vijfde kamer van het hof van beroep te Gent op tegenspraak werd gewezen in de zaak, ingeschreven op de algemene rol onder het nummer _____ van de eiser, als eerste geïntimeerde, tegen:

1. de naamloze vennootschap _____ met
vennootschapszetel te
28, en met het KBO-nummer _____,
- toen appellante,
- thans verweester in cassatie,
2. het VLAAMS GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaams Minister
van Financiën, Begroting, Wonen en Onroerend erfgoed, met kabinet te
1000 Brussel, aan het Martelaarsplein 7, en met het KBO-nummer
0316.380.841,
- toen geïntimeerde,
- thans verweerder in cassatie,

en tegen die verwerende partijen.

Deze voorziening in cassatie is gesteund op het volgende middel en de volgende conclusies.

OVERZICHT

I.	BESTREDEN UITSPRAAK EN PARTIJEN WAARTEGEN CASSATIEBEROEP WORDT AANGETEKEND	2
II.	FEITEN EN RETROACTA VAN DE PROCEDURE	3
III.	MIDDELEN	6

ENIG MIDDEL	6
<i>MIDDEL</i>	6
Geschonden wettelijke bepalingen.....	6
Aangevochten beslissing.....	7
Grieven	11
1. In hoofddorde	12
1.1. Eerste onderdeel	12
1.2. Tweede onderdeel.....	13
1.3. Derde onderdeel.....	19
<i>Conclusie</i>	20
2. In ondergeschikte orde	20
<i>Conclusie</i>	25

OM DEZE REDENEN 25

FEITEN EN RETROACTA VAN DE PROCEDURE

1. De voorliggende zaak betreft in essentie een notariële akte verleden op 10 november 2016, waarbij , zijnde de verweerster, eenzijdig, zuiver en eenvoudig afstand deed van en verzaakte aan de volle eigendom van een onroerend goed, m.n. een schutterstoren, gelegen te (...), met een oppervlakte volgens meting van 73m².

De verweerster had de eigendom over de schutterstoren verworven op 10 november 1977. Zij werd toen eveneens eigenaar van het aanpalend café.

Uit plaatsbeschrijvingen naar aanleiding van de verhuring van de horecazaak, blijkt dat er in de jaren 1990 sprake was van de noodzaak tot herstelling van de schutterstoren.

Ter gelegenheid van een bezoek op 8 januari 2003 in het kader van een geografische inventarisatie van , werden visueel loszittende platen aan de kap en de nood aan een algemeen onderhoud vastgesteld, terwijl de dragende ijzeren skeletstructuur goed zou zijn bevonden.

Op 25 april 2003 diende de verweerster een aanvraag tot sloop van de schutterstoren in bij . Zij steunde die aanvraag op de onmogelijkheid van degelijk onderhoud, het gevaar voor omwonenden en gebouwen, en de overlast van duiven. Op 21 november 2003 werd de aanvraag geweigerd.

Bij ministerieel besluit van 6 mei 2004 werd de schutterstoren opgenomen op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, waardoor de toren voorlopige bescherming genoot en de beschermingsprocedure werd gestart.

Bij ministerieel besluit van 3 juni 2005 werd de schutterstoren als monument beschermd.

In januari-februari 2007 stelde , waarvan de verweerster abonnee was, een inspectieverslag op. Daarin werd gesteld dat het voor een goede instandhouding van het monument van belang was dat op korte termijn een globale aanpak van de gehele toren (restauratie) zou gebeuren, en in afwachting daarvan een regelmatige visuele controle op loszittende stukken noodzakelijk is. Op verzoek van de verweerster werden loszittende constructiedelen weggehaald ter voorkoming van mogelijke stormschade, en een openstaande naad werd met montageschuim gefixeerd. Het geïnspecteerde staalskelet was roestig maar algemeen in goede staat.

Er vonden de jaren nadien verschillende overlegmomenten plaats met het oog op de restauratie van de schutterstoren en het bijhorende café. Er volgden ook nog verschillende inspecties.

Op 2 januari 2015 verzocht de verweerster om de opheffing van de bescherming van de schutterstoren. Dat verzoek werd afgewezen bij brief van 13 februari 2015.

Daarna volgde de afstand van volle eigendom van de schutterstoren bij notariële akte van 10 november 2016. In die akte wordt vermeld dat, door afstand te doen van de volle eigendom, het goed een heerloos goed wordt en overeenkomstig artikel 713 van het Oud Burgerlijk Wetboek toekomt aan de Staat.

Op 18 februari 2020, na doorgang van storm Ciara, verzocht de verweerster de eiser zo spoedig mogelijk veiligheidsmaatregelen te treffen, o.a. m.b.t. loshangende panelen van de schutterstoren. Met de voorbije storm waren al panelen weggevlogen en op haar eigendom terechtgekomen, met schade als gevolg.

Op 11 juli 2020 werd de schutterstoren geteisterd door een brand.

Er werd een kortgedingprocedure aanhangig gemaakt voor de voorzitter van de ondernemings-rechtbank te Gent, afdeling Dendermonde, op 28 juli 2020. Er werd een deskundige aangesteld.

2. Op 10 en 15 september 2020 liet de eiser de verweerster respectievelijk de verweerder *dagvaarden* voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde.

De eiser vorderde voor recht te zeggen dat niet op rechtsgeldige wijze, eenzijdig, eenvoudig en zuiver afstand kon worden gedaan van de volle eigendom van de schutterstoren, bij gebrek aan toestemming vanwege de krachtens artikel 713 van het Oud Burgerlijk Wetboek rechtstreeks betrokken derde partij, minstens bij gebrek aan geoorloofde oorzaak van de eenzijdige rechtshandeling. Hij vorderde minstens voor recht te zeggen dat de eenzijdige rechtshandeling niet rechtsgeldig is, aangezien aan de verweerster als gevolg van rechtsmisbruik het verbod moet worden opgelegd het eigendomsrecht over de schutterstoren uit te oefenen op een wijze die kennelijk de grenzen van een redelijke rechtsuitoefening door een voorzichtig persoon te buiten gaat, dan wel vast te stellen dat de rechtshandeling wegens bedrog nietig is, en bijgevolg te zeggen voor recht dat de verweerster nog steeds het volle eigendomsrecht heeft over de schutterstoren. In ondergeschikte orde vorderde de eiser te zeggen voor recht dat de verweerder als eigenaar van de schutterstoren moet worden beschouwd, en uiterst ondergeschikt, de verweerster al dan niet samen met de verweerder moet worden veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding.

Bij *vonnis* van 22 oktober 2021 verklaarde de rechtbank de vordering van de eiser ontvankelijk en alvast als volgt gegrond. De rechtbank zegde voor recht dat de verweerster haar recht om afstand te doen van de schutterstoren heeft misbruikt. Alvorens verder recht te doen, heropende de rechtbank de debatten.

3. De verweerster tekende *hoger beroep* aan tegen dat vonnis.

De eiser tekende *incidenteel beroep* aan.

Bij *arrest* van 23 mei 2023 verklaart het hof van beroep te Gent het hoger beroep en incidenteel beroep beide ontvankelijk maar ongegrond. Het hof van beroep bevestigt het bestreden vonnis. Verder recht doende, veroordeelt het hof van beroep de verweerster tot betaling van een provisionele schadevergoeding van € 1 op de schade die in oorzakelijk verband staat met het vastgestelde rechtsmisbruik en houdt de beslissing over het definitieve bedrag van de schadevergoeding en het lot van de gerechtskosten aan. De eiser wordt veroordeeld tot betaling van de kosten van de beide instanties van de verweerder.

Tegen dat arrest voert de eiser het volgende middel tot cassatie aan.

MIDDELEN

Enig middel

MIDDEL

Geschonden wettelijke bepalingen

- het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt
- artikel 149 van de Grondwet
- artikel 1138, 3°, van het Gerechtelijk Wetboek
- de artikelen 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek
- de artikelen 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek

Aangevochten beslissing

In de bestreden beslissing verklaart het hof van beroep het hoger beroep en incidenteel beroep beide ontvankelijk maar ongegrond. Het hof van beroep bevestigt het bestreden vonnis. Verder recht doende, veroordeelt het hof van beroep de verweerder tot betaling van een provisionele schadevergoeding van € 1 op de schade die in oorzakelijk verband staat met het vastgestelde rechtsmisbruik en houdt het de beslissing over het definitieve bedrag van de schadevergoeding en het lot van de gerechtskosten aan. De eiser wordt veroordeeld tot betaling van de kosten van de beide instanties van de verweerder.

Het hof van beroep neemt die beslissingen op grond van alle vaststellingen en motieven waarop zij steunen en die hier beschouwd worden integraal te zijn hernomen en in het bijzonder de volgende:

“4.5. Hoe moet het rechtsmisbruik worden hersteld? – devolutieve werking van het hoger beroep

De sanctie van het verbod op rechtsmisbruik bestaat in de herleiding van het recht tot zijn normale uitoefening (rechtsherstel). De herleiding van het recht kan zover gaan dat de rechter aan de houder van het recht de mogelijkheid ontzegt om zich erop te beroepen in de gegeven omstandigheden [...].

Rechtsherstel kan ook bij wijze van equivalent geschieden, in het bijzonder door ‘de Staat’ te vergoeden voor de opgelopen schade. De eerste rechter oordeelde terecht dat de sanctie op rechtsmisbruik in de regel niet bestaat in het tenietgaan van rechtsuitoefening in kwestie [...], maar wel en alleen, in het herleiden van de gevolgen ervan tot niet-misbruikelijke proporties of in het herstel van de schade die werd veroorzaakt door het misbruik [...].

De wijze waarop het rechtsherstel moet gebeuren moet zo goed mogelijk aansluiten op de concrete omstandigheden van de zaak.

Hoewel het denkbaar is dat het herstel ook kan gebeuren door [de verweerster] tot wederovername op haar kosten te dwingen (met aanstelling van een notaris ingeval van onwilligheid, enz.) vordert [de eiser] voor het geval waarin – zoals hier – de eenzijdige overdracht geldig is, maar misbruik van recht wordt vastgesteld, om [de verweerster] te veroordelen tot het betalen aan hem van een schadevergoeding die, in afwachting van de definitieve schadevaststelling provisioneel bepaald wordt op 1,00 euro.

Misbruik maken van recht houdt een schending in van de algemene zorgvuldigheidsnorm [...]. Het veronderstelt immers een handelswijze die afwijkt van deze van een normaal voorzichtige persoon in dezelfde omstandigheden. Gelet op wat hoger is geoordeeld, staat vast dat [de verweerster] een fout beging in de zin van de artikelen 1382-1383 oud BW.

[De verweerster] betwist ten onrechte dat [de eiser] geen enkele schade heeft geleden.

Die schade moet in oorzakelijk verband staan met de hoger vastgestelde fout.

4.5.1. Schade minstens wegens de afstand van een onbereikbaar, ingesloten onroerend goed

[De eiser] verwijst terecht op het feit dat op zijn minst door de eenzijdige verzaking zoals ze in het concrete geval plaatsvond (met de juridische afsplitsing van de schutterstoren die fysisch nog steeds verbonden blijft aan de overige bebouwing op de betreffende locatie, maar zonder ontsluiting en dus zonder mogelijkheid om de toren anders te bereiken dan doorheen de café en de feestzaal gelegen in gesloten bebouwing) recht heeft op vergoeding van schade. Door op misbruikrechtelijke wijze afstand te doen van de schutterstoren, zal [de eiser] als eigenaar ervan het beheer moeten waarnemen, de nodige werken eraan moeten uitvoeren. Dat is niet veranderd door het feit dat de toren ondertussen door brand geteisterd is en niet langer een beschermd monument is. De wijze waarop de afstand is gebeurd, brengt mee dat [de eiser] extra kosten wegens de slechte bereikbaarheid zal moeten maken.

Op grond daarvan alleen al is de vordering tot toekenning van 1 euro provisionele schadevergoeding gegrond.

Daarnaast kan [de eiser] nog andere kosten die in oorzakelijk verband met het rechtsmisbruik staan, bewijzen. Daarop moet in dit stadium van de beoordeling niet vooruitgelopen worden.

4.5.2.Schade wegens de 'volkomen verwaarloosde staat' van de schutterstoren

Verder maakt [de eiser] ook gewag van mogelijke schade die hij zou lijden of geleden hebben door het effect van de eenzijdige afstand van de schutterstoren door [de verweerster], die het gevolg is van haar nalatige handelingen en/of omissies voorafgaand aan de eenzijdige afstand waardoor de schutterstoren 'volkomen verwaarloosd' was. In het bijzonder verwijst [de eiser] naar het gebrek aan onderhoud, herstellingen, enz.

[De eiser] stelt in dat verband dat hij op vandaag (nog) niet over de vereiste stukken beschikt om de exacte omvang van zijn schade in dat verband vast te stellen omdat destijds geen gedetailleerde staat van de schutterstoren werd opgemaakt met name op het moment van de eenzijdige afstand door [de verweerster]. Gelet op het feit dat de bevoegde diensten van [de verweerder] geen toelating gaven tot afbraak, zo stelt [de eiser], zou hij ingevolge de ernstige verwaarlozing waarin [de verweerster] de schutterstoren liet terechtkomen, verplicht zijn geweest om een totaalrenovatie te doen.

[De eiser] stelt ook momenteel niet over voldoende informatie te beschikken met betrekking tot de derden die ten gevolge van de erbarmelijke staat van de schutterstoren schade of overlast zouden hebben ondervonden die hij als eigenaar verschuldigd zou zijn (zoals naburige eigenaars wier eigendom beschadigd zou zijn door loszittende onderdelen van de toren).

Hij stelt ook dat nog vergoeding van kosten overeenkomst artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zou kunnen vorderen.

Beoordeling

Terecht laat [de verweerster] gelden dat [de eiser] wat dat betreft nochtans geen enkele bewijs levert dat hij überhaupt schade heeft geleden die verband houdt met de verwaarloosde toestand waarin hij het goed met toepassing van artikel 713 oud BW ontvangen heeft.

Er moet immers hoe dan ook mee rekening worden gehouden dat de Schutterstoren al op 11 juli 2020 door een brand geteisterd werd. Vanaf dat

moment heeft de schadeverwekkende factor waarop [de eiser] zich voor dat deel van de vordering beroept die bestond in de verwaarloosde toestand van de toren, opgehouden te bestaan. De schade die door de brand is veroorzaakt, ook aan derden, maakt het voorwerp uit van een ander geschil.

Gelet op de tussengekomen brand en de deklassering van de schutterstoren, moet met renovatiekosten alvast geen rekening meer gehouden worden. De toren is onherstelbaar beschadigd en kan worden afgebroken.

De schade die [de eiser] voor dit onderdeel nog zou kunnen vorderen moet dus ontstaan zijn in de periode vanaf de afstand op 10 november 2016 en de brand op 11 juli 2020. Er kan in alle redelijkheid niet worden aangenomen dat [de eiser] nog steeds niet in staat zou zijn om die schade te berekenen.

Dat er ooit schadegevallen zouden geweest zijn waarvoor [de eiser] werd aangesproken die verband hielden met de verwaarloosde toestand van de schutterstoren in die periode, is met niets aangetoond. Er is enkel de brief van 18 februari 2020 waarin [de verweerder] [de eiser] wees op zijn verantwoordelijkheid voor neergevallen onderdelen van de schutterstoren als gevolg van de storm Ciara van 8 en 9 februari. [De verweerder] vroeg toen slechts om zo spoedig mogelijk de nodige veiligheidsmaatregelen te nemen. Uit niets blijkt dat [de verweerder] ook een vordering in vergoeding van schade in dat verband zou gesteld hebben.

De enige aanwijzing naar een aanspraak door (op grond van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet) is het besluit van de burgemeester van 23 maart 2020 dat verband hield met de storm Ciara waarmee bevel werd gegeven aan [de verweerder] tot opruimwerken en het nemen van veiligheidsmaatregelen. Dat bevel was dus niet tot [de eiser] gericht. Bovendien werd het besluit door de burgemeester weer ingetrokken, wat met een aangetekende brief van 14 april 2020 werd meegedeeld (zie het feitenrelaas). Dat [de eiser] ooit zou zijn aangesproken tot vergoeding van schade in dat verband blijkt uit niets.

In die omstandigheden is bij gebrek aan bewijs van enige schade in dat verband geen schadevergoeding verschuldigd, ook niet bij wijze van provisie.

4.6. De vordering van [de eiser] jegens [de verweerder] tot het betalen van een schadevergoeding wegens nalatigheid met betrekking tot de handhaving van de instandhoudingsplicht

[De eiser] stelt dat [de verweerder] na de erkenning van de schutterstoren als erfgoed omzeggens nooit meer heeft omgekeken naar het gebouw en de wijze waarop [de verweerder] (al dan niet) voldeed aan de instandhoudings- en onderhoudsverplichting. Op grond daarvan stelt [de eiser] dat [de verweerder] mede aansprakelijk is voor de schade die verband houdt met de verwaarloosde toestand waarin de schutterstoren was op het moment dat hij ingevolge artikel 713 oud BW eigenaar werd.

Aangezien hoger, onder hoofdstuk 4.5, gebleken is dat [de eiser] geen andere schade bewijst (of nog bijkomend kan bewijzen) dan deze die verband houdt met het hoger vastgestelde rechtsmisbruik door [de verweerder], is deze vordering ongegrond. Het bewijs ontbreekt immers dat [de eiser] schade zou hebben geleden waarop deze vordering van [de eiser] jegens [de verweerder] betrekking kan hebben.”

(p. 25, tweede helft, tot p. 28 van het bestreden arrest).

Grieven

- Krachtens een algemeen rechtsbeginsel is rechtsmisbruik verboden.

Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst.

Dat is onder meer het geval wanneer het veroorzaakte nadeel buiten verhouding staat tot het voordeel dat de houder van het recht nastreeft of heeft verkregen.

Rechtsmisbruik wordt gesanctioneerd, niet door het verbeuren van het recht, maar door het recht tot zijn normale uitoefening te herleiden of door het opleggen van het herstel van de schade die door het misbruik is teweeggebracht. De herleiding van het recht tot zijn normale uitoefening kan zover gaan dat de rechter, gelet op de omstandigheden van de zaak, aan de houder van het recht de mogelijkheid ontzegt om zich erop te beroepen.

- In het bestreden arrest beslist het hof van beroep dat de door de verweerder gedane afstand van eigendom van de schutterstoren in de concrete omstandigheden rechtsmisbruik uitmaakt (p. 22 tot 25, midden, van het bestreden arrest).

1. In hoofddede

1. 1.1. Eerste onderdeel

Misbruik maken van een recht houdt een schending in van de algemene zorgvuldigheidsnorm, zoals die is vervat in artikel 1382 van het Oud Burgerlijk Wetboek, en die wijze van uitoefening van een recht is ongeldig.

Met de overweging dat *“Hoewel het denkbaar is dat het herstel ook kan gebeuren door [de verweerder] tot wederovername op haar kosten te dwingen (met aanstelling van een notaris ingeval van onwilligheid, enz.) vordert [de eiser] voor het geval waarin – zoals hier – de eenzijdige overdracht geldig is, maar misbruik van recht wordt vastgesteld, om [de verweerder] te veroordelen tot het betalen aan hem van een schadevergoeding die, in afwachting van de definitieve schadevaststelling provisioneel bepaald wordt op 1,00 euro.”* (p. 26, eerste alinea, van het bestreden arrest, onderlijning toegevoegd), neemt het hof van beroep aan dat de door de verweerder uitgeoefende afstand van eigendomsrecht rechtsgeldig is.

Door aldus te oordelen, miskent het hof van beroep het rechtsbegrip rechtsmisbruik, aangezien de uitoefening van een recht op een wijze die rechtsmisbruik inhoudt, die rechtsuitoefening ongeldig maakt. Zodoende miskent het hof van beroep het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt alsook artikel 1382 van het Oud Burgerlijk Wetboek.

Door aldus te oordelen, steunt het hof van beroep zijn beslissing de verweerster te veroordelen tot betaling van een provisionele schadevergoeding op de schade die in oorzakelijk verband staat met het vastgestelde rechtsmisbruik op tegenstrijdige motieven, doordat het, na te hebben beslist dat de afstand van het eigendomsrecht van de schutterstoren in de concrete omstandigheden rechtsmisbruik uitmaakt (p. 23 tot 25 van het bestreden arrest), vervolgens oordeelt dat de eenzijdige overdracht geldig is (p. 26, eerste alinea, van het bestreden arrest). Door zijn beslissing op die tegenstrijdige motieven te steunen, miskent het hof van beroep de grondwettelijke motiveringsverplichting en dus artikel 149 van de Grondwet.

2. 1.2. Tweede onderdeel

In zijn regelmatig ter griffie van het hof van beroep neergelegde “*Syntheseconclusie in graad van beroep*” voerde de eiser aan:

“ ***C.2. Over de wijze waarop het rechtsmisbruik moet worden gesanctioneerd***

46. De vaststelling van rechtsmisbruik houdt in essentie in dat het aan de rechthebbende (in casu de volle eigenaar van de Schutterstoren) verboden wordt zijn recht uit te oefenen op een wijze die kennelijk de grenzen van een redelijke rechtsuitoefening door een voorzichtig persoon te buiten gaat [...].

Uit de rechtspraak van [uw Hof] blijkt dat bij het opleggen van een sanctie wegens rechtsmisbruik ernaar moet gestreefd worden om aan de abusieve rechtsuitoefening elk rechtsgevolg te ontnemen [...].

De vraag rijst aldus op welke wijze voormeld rechtsmisbruik dient te worden gesanctioneerd, zodat [de eiser] zoveel mogelijk in de toestand zal worden geplaatst waarin zij zich zou hebben bevonden indien geen rechtsmisbruik zou zijn begaan door [de verweerster] [...].

[De eiser] benadrukt in dit kader dat [uw Hof] ook buiten de context van contractuele verhoudingen reeds heeft bevestigd dat de herleiding van een recht “tot zijn normale uitoefening”, zover kan gaan dat aan de houder van het recht de mogelijkheid wordt ontzegd om er zich op te beroepen:

[...]

[De eiser] is van oordeel dat de meest passende sanctie voor het door [de verweerster] gepleegde rechtsmisbruik erin bestaat om aan [de verweerster] het recht te ontzeggen om eenzijdige, eenvoudige en zuivere afstand van eigendom van de Schutterstoren te doen.

Enkel door het tenietdoen van de akte houdende de afstand kunnen de “misbruikelijke effecten” van het rechtsmisbruik van [de verweerster] ten volle worden tenietgedaan.

47. [De eiser] merkt op dat de Schutterstoren op 10.11.2016 een **volledig verwaarloosd en onderkomen onroerend goed** betrof, dat daarenboven reeds destijds schadeverwekkend was voor naburige percelen én dat zich bovendien op een **klein én ingesloten perceel bevindt**.

Voormelde feitelijkheden werden ook reeds terecht beklemtoond in het vonnis a quo.

Gelet op het feit dat op 10.11.2016 -rekening houdend met de verregaande mate van verkrotting van de Schutterstoren- **geen normale uitoefening van het recht om afstand te doen van het eigendomsrecht meer mogelijk was**, kan de herleiding van het recht van [de verweerster] in casu er inderdaad slechts in bestaan dat aan [de verweerster] de mogelijkheid wordt ontzegd om zich te beroepen op het principiële recht om afstand te doen van eigendom.

Het sanctioneren van het rechtsmisbruik door een louter herstel van schade is in casu onmogelijk, om volgende cumulatieve redenen:

- 1) de concrete kostprijs voor renovatie van de Schutterstoren is niet gekend en op heden quasi onmogelijk nog te begroten,
- 2) de schade die derden (naburige eigenaars, ...) hebben geleden door de lamentabele staat van de Schutterstoren is evenmin gekend
- 3) [de eiser] zal eeuwigdurend de lasten moeten dragen van een onbruikbaar klein, ingesloten perceel, waarbij deze lasten evenmin in concreto kunnen worden begroot

Er kan bijgevolg geen passend rechtsherstel aan [de eiser] gegarandeerd worden middels een loutere schadevergoeding, nu een gebeurlijke vergoeding hoe dan ook ontoereikend dreigt te zijn voor het herstel van de reële nadelige gevolgen die [de eiser] vanaf 10.11.2016 reeds heeft ondervonden én nog verder zal ondervinden in de toekomst.

48. Zoals hoger reeds werd opgemerkt dient het herstel na rechtsmisbruik er in te bestaan dat zowel [de eiser], als [de verweerster] zo veel als mogelijk in de toestand worden geplaatst, waarin zij zich zouden hebben bevonden zonder de abusieve afstand van eigendomsrecht van de Schutterstoren op 10.11.2016.

Daar waar rechtsherstel door een schadevergoeding uiterst onzeker is, moet in onderhavig dossier worden vastgesteld dat de enige manier om aan de abusieve rechtsuitoefening elk rechtsgevolg te ontnemen, is door vast te stellen dat [de verweerster] onverminderd volle eigenaar van de Schutterstoren is gebleven.

Louter volledigheidshalve benadrukt [de eiser] nog dat [de verweerster] zelf van oordeel was dat uitsluitend een volledige renovatie ten belope van (geraamd) 650.000,00 euro nog enige soelaas zou hebben kunnen bieden, dit nog los van de gebeurlijke schade die naburige eigenaars zouden hebben geleden door erbarmelijke toestand van de Schutterstoren.

Terwijl bij de beoordeling van de sanctionering van het rechtsmisbruik - zoals hoger reeds opgemerkt- ook rekening gehouden wordt met de aard en de ligging van het onroerend goed, waarvan [de verweerster] op 10.11.2016 afstand beoogde te doen.

*Het betreft immers een klein perceel van circa 40m², dat bovendien langs de vier zijden **ingesloten** is en als dusdanig de facto volkomen onbruikbaar voor eender welke derde-eigenaar.*

Door [de verweerster] werd dienaangaande overigens ook geen enkele regeling getroffen, dit opdat het betrokken onroerend goed überhaupt bereikbaar zou zijn vanuit het openbaar domein. Eén en ander werd door de eerste rechter ook reeds terecht opgemerkt in het bestreden vonnis.

Indien [de eiser] eigenaar zou worden van het onroerend goed, dan zou dit impliceren dat een eeuwigdurend eigendomsrecht wordt opgedrongen van een onroerend goed waaraan uitsluitend lasten verbonden zijn, dit zelfs zonder de mogelijkheid om het perceel op enige wijze te exploiteren of nuttig open te stellen voor het publiek (want ontoegankelijk).

Hoger werd reeds opgemerkt dat voormelde “misbruikelijke effect” onmogelijk passend kan worden hersteld middels een schadevergoeding, zodat de enige passende wijze waarop het rechtsmisbruik van [de verweerster] kan worden gesanctioneerd is om aan [de verweerster] de mogelijkheid te ontfeggen om zich te beroepen op het recht om afstand te doen van de volle eigendom van de Schutterstoren.

49. [De eiser] besluit dat in casu, rekening houdend met de vele jaren gedurende [welke] [de verweerster] de Schutterstoren heeft verwaarloosd, alsook rekening houdend met de specifieke kenmerken van het betrokken onroerend goed, dient te worden besloten dat aan [de verweerster] de mogelijkheid dient te worden ontfegd om zich te beroepen op het recht om afstand te doen van de volle eigendom van de Schutterstoren.

*Eén en ander klemf des te meer nu de Schutterstoren op 11.07.2020 grotendeels teniet is gegaan door een band, die volgens de vaststellingen van de gerechtsdeskundige ontstaan is ten gevolge van dakwerken **die op verzoek van [de verweerster] werden uitgevoerd.***

De eenzijdige, eenvoudige en zuivere afstand van eigendom moet dan ook onwettig verklaard worden.

50. Strikt ondergeschikt, en slechts in de mate dat uw Zetel van oordeel zou zijn dat de “misbruikelijke effecten” van het door [de verweerster] gepleegde rechtsmisbruik niet zou moeten worden gesanctioneerd, door aan [de verweerster] de mogelijkheid te ontzeggen om zich te beroepen om het recht om afstand te doen van onroerend goed, dan dient minstens een herstel bij equivalent te worden toegekend aan [de eiser].

[...]

(blz. 28/48 tot 32/48 van de “Syntheseconclusie in graad van beroep”).

Ook in het beschikkend gedeelte van die conclusie (zie blz. 46/48), vorderde de eiser:

“In hoofdde

[...]

Minstens voor recht vast te bevestigen dat de eenzijdige rechtshandeling niet rechtsgeldig is, nu aan [de verweerster] ingevolge rechtsmisbruik het verbod moet worden opgelegd het eigendomsrecht over de Schutterstoren uit te oefenen op een wijze die kennelijk de grenzen van een redelijke rechtsuitoefening door een voorzichtig persoon te buiten gaat.

[...]

Bijgevolg dient voor recht te worden bevestigd dat [de verweerster] op heden nog steeds de titularis is van het volle eigendomsrecht met betrekking tot de Schutterstoren te

De eiser voerde aldus in regelmatig neergelegde conclusies aan dat

- bij het opleggen van een sanctie wegens rechtsmisbruik ernaar moet worden gestreefd aan de abusieve rechtsuitoefening elk rechtsgevolg te ontnemen,
- de vraag rijst op welke wijze het rechtsmisbruik moet worden gesanctioneerd zodat de eiser zoveel mogelijk in de toestand zal worden geplaatst als waarin hij zich zou hebben bevonden indien geen rechtsmisbruik zou zijn gepleegd,
- de herleiding van een recht tot zijn normale uitoefening zo ver kan gaan dat aan de houder van het recht de mogelijkheid wordt ontzegd zich erop te beroepen,
- de eiser van oordeel is dat de meest passende sanctie voor het gepleegde rechtsmisbruik erin bestaat aan de verweerster het recht te ontzeggen om eenzijdig, eenvoudig en zuiver afstand van de eigendom van de schutterstoren te doen, en enkel door het tenietdoen van de akte houdende de afstand de 'misbruikelijke effecten' van het rechtsmisbruik volledig teniet kunnen worden gedaan,
- de herleiding van het recht slechts erin kan bestaan aan de verweerster de mogelijkheid te ontzeggen zich te beroepen op het principiële recht afstand van eigendom te doen,
- het sanctioneren van het rechtsmisbruik door louter herstel van schade *in casu* onmogelijk is,
- de enige manier om aan de abusieve rechtsuitoefening elk rechtsgevolg te ontnemen, erin bestaat vast te stellen dat de verweerster onverminderd volle eigenaar van de schutterstoren is gebleven,
- de eenzijdige, eenvoudige en zuivere afstand van eigendom onwettig moet worden verklaard,
- strikt ondergeschikt, voor zover het hof van beroep van oordeel is dat het rechtsmisbruik niet moet worden gesanctioneerd door aan de verweerster de mogelijkheid te ontzeggen zich te beroepen op de afstand, een herstel bij equivalent moet worden toegekend.

Door te oordelen dat de eiser "voor het geval waarin – zoals hier – de eenzijdige overdracht geldig is, maar misbruik van recht wordt vastgesteld, [vordert] om [de verweerster] te veroordelen tot het betalen aan hem van een schadevergoeding

die, in afwachting van de definitieve schadevaststelling provisioneel bepaald wordt op 1,00 euro” (p. 26, eerste alinea, van het bestreden arrest) miskent het hof van beroep de bewijskracht van de “Syntheseconclusie in graad van beroep” aangezien het daaraan een inhoud ontzegt die zij wel bevat, met name de vordering in hoofddorde, dat aan de verweerster als gevolg van het rechtsmisbruik het verbod moet worden opgelegd het eigendomsrecht uit te oefenen op een wijze die kennelijk de grenzen van een redelijke rechtsuitoefening door een voorzichtig persoon te buiten gaat, en de eiser enkel strikt ondergeschikt vorderde, m.n. wanneer zou worden geoordeeld dat het rechtsmisbruik niet moet worden gesanctioneerd door de verweerster de mogelijkheid te ontzeggen zich te beroepen op het recht afstand te doen van het onroerend goed, minstens een herstel bij equivalent toe te kennen. Door aan de conclusie van de eiser een inhoud te ontzeggen die zij wel bevat, schendt het hof van beroep de artikelen 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek.

Minstens miskent het hof van beroep de motiveringsverplichting door niet te antwoorden op het in hoofddorde door de eiser gevorderde rechtsherstel als gevolg van het door de verweerster begane rechtsmisbruik, alsook door niet te antwoorden op de aanvoering dat, gelet op de concrete omstandigheden, geen volledig rechtsherstel mogelijk is door louter een schadevergoeding bij equivalent. Mitsdien is het bestreden arrest niet regelmatig met redenen omkleed (schending van artikel 149 van de Grondwet).

3. 1.3. Derde onderdeel

De artikelen 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek verplichten degene door wiens schuld aan een ander schade is ontstaan, deze integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde zo goed als mogelijk moet worden geplaatst in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de fout niet was begaan.

Herstel van de schade in natura is de normale wijze van vergoeding van schade. De rechter is bijgevolg verplicht het herstel van de schade in natura te bevelen wanneer het slachtoffer dit vordert of de aansprakelijke dit aanbiedt en deze wijze van herstel bovendien mogelijk is en geen rechtsmisbruik uitmaakt.

Dit geldt evenzeer voor het herstel van schade ontstaan als gevolg van rechtsmisbruik.

Niettegenstaande de eiser in een regelmatig neergelegde conclusie, zoals hierboven in het tweede onderdeel is aangevoerd, in hoofddorde vorderde het door de verweerster begane rechtsmisbruik te herstellen door haar de mogelijkheid te ontzeggen zich te beroepen op het principiële recht afstand van eigendom te doen en de enige manier om aan de abusieve rechtsuitoefening elk rechtsgevolg te ontnemen erin bestaat vast te stellen dat de verweerster onverminderd volle eigenaar van de schutterstoren is gebleven, en zodoende een herstel in natura vorderde, veroordeelt het hof van beroep de verweerster tot betaling aan de eiser van een provisionele schadevergoeding van één euro op de schade die in oorzakelijk verband staat met het vastgestelde rechtsmisbruik en houdt het de beslissing over het definitieve bedrag van de schadevergoeding aan.

Door aldus te oordelen, ontzegt het hof van beroep de eiser het recht op een herstel in natura, terwijl dit mogelijk was, wat het hof van beroep ook erkent met de overweging dat het denkbaar is dat het herstel ook kan gebeuren door de verweerster tot wederovername op haar kosten te dwingen (p. 26, eerste alinea, van het bestreden arrest), en terwijl niet wordt vastgesteld dat het rechtsmisbruik zou uitmaken. Door aldus te oordelen miskent het hof van beroep de artikelen 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek alsook het algemeen rechtsbeginsel inzake het verbod van rechtsmisbruik, dat immers het recht impliceert om de door het rechtsmisbruik veroorzaakte schade in natura hersteld te zien, als dat mogelijk is en op zijn beurt geen rechtsmisbruik uitmaakt.

Conclusie

De beslissing van het hof van beroep, recht doende op grond van de devolutieve kracht van het hoger beroep, de verweerster te veroordelen tot betaling aan de eiser van een provisionele schadevergoeding van één euro op de schade die in oorzakelijk verband staat met het vastgestelde rechtsmisbruik en de beslissing over het definitieve bedrag van de schadevergoeding aan te houden, is niet naar recht verantwoord (schending van het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt, en van de artikelen 149 van de Grondwet, 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek en 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek).

2. In ondergeschikte orde

2.1. De artikelen 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek verplichten degene door wiens schuld aan een ander schade is ontstaan, deze integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde zo goed als mogelijk moet worden

geplaatst in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de fout niet was begaan.

Voor de vaststelling van de schade moet het negatieve verschil tussen twee toestanden in aanmerking worden genomen: de toestand van het slachtoffer na het ontstaan van het schadeveroorzakende feit en de toestand waarin het slachtoffer zich zonder dat feit zou hebben bevonden.

Om een integrale schadeloosstelling te waarborgen, moet de rechter de schade zoveel als mogelijk begroten op het ogenblik van zijn uitspraak, zijnde het tijdstip dat dit van het effectieve herstel zo dicht mogelijk benadert. Hij dient daarbij rekening te houden met gebeurtenissen die, hoewel zij vreemd zijn aan de onrechtmatige daad, de daardoor veroorzaakte schade beïnvloeden.

2.2. De eiser vorderde, in ondergeschikte orde, voor zover zou worden geoordeeld dat de verweerster oprechtsgeldige wijze eenzijdig, eenvoudig en zuiver afstand kon doen van de volle eigendom van de schutterstoren én de eiser als nieuwe eigenaar moet worden beschouwd, er minstens grond is de verweerster te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding (blz. 40/48, nr. 63 en volgende, van de “Syntheseconclusie in graad van beroep”). Daarbij voerde de eiser in essentie aan dat hij als gevolg van de fouten van de verweerster eigenaar werd van een volkomen verwaarloosd, volledig ingesloten en onbereikbaar onroerend goed, en hij nog niet beschikte over de vereiste stukken om de exacte omvang van zijn schade te begroten. De eiser voerde onder meer aan dat hoe dan ook kosten van herstel dan wel van afbraak van de schutterstoren zullen moeten worden gemaakt, en die schade wel degelijk een gevolg is van het feit dat de verweerster afstand heeft gedaan van haar eigendomsrecht (blz. 42/48, nr. 67, van de “Syntheseconclusie in graad van beroep”).

2.3. Het hof van beroep beslist tot rechtsmisbruik van de verweerster, in essentie op de gronden dat de verweerster (1) eerst de erkenning van de schutterstoren als monument aanvaard heeft (en dus impliciet haar actieve instandhoudingsplicht aanvaardde), dan (2) geen onderhoudswerken uitvoerde, (3) waardoor aftakeling alle kansen kreeg met inpalming van duiven, (4) waardoor de toestand zodanig verslechterde dat er een stabiliteitsprobleem dreigde of ontstonden (5) gewone onderhoudswerken niet meer volstonden, maar grondige renovatie (met veel hogere kosten dan ooit zou nodig zijn geweest in geval van tijdig herstel en gewoon onderhoud) onvermijdelijk werd en de kosten veel hoger waren dan de (extra) waarde die ermee kon gegenereerd worden (zelfs mede in het algemeen

belang), om dan uiteindelijk (6) eenzijdig afstand te doen waardoor die hoog kostenintensieve toestand werd afgewenteld op de overheid. Die werkwijze is onmiskenbaar een wijze van uitoefening van het eigendomsrecht, waarbij het nadeel van de afstand van recht voor de eiser niet in verhouding staat tot het voordeel ervan voor de verweerder (p. 23, vierde alinea, van het bestreden arrest).

Ook overweegt het hof van beroep inzonderheid dat

- door van de schutterstoren afstand te doen in een vervallen toestand, de verweerder ook een toestand heeft gecreëerd die behalve de vermindering van de intrinsieke waarde ervan, ook meebrengt dat hij gevaar voor de omliggende panden en hun bewoners oplevert; dat de verdere verkommering immers niet alleen mogelijk heeft gemaakt dat meer onderdelen kunnen loskomen en dus wegwaaien, maar ook de stabiliteit op zich heeft aangetast (p. 24, tweede alinea, van het bestreden arrest),
- terecht wordt gewezen op het gebrek aan toegankelijkheid van de schutterstoren voor de eiser omdat hij volledig is ingesloten; dat de toren bouwfysisch verbonden is met de andere gebouwen die de verweerder voor zich behouden heeft, minstens met de achterliggende feestzaal, en noch aan de voorkant, noch aan de achterkant ontsloten is, wat een ernstige belemmering vormt voor de mogelijkheid tot inspectie en het uitvoeren van onderhouds-, herstellings- en renovatiewerken. (p. 24, derde alinea, van het bestreden arrest),
- doordat de verweerder had nagelaten de nodige werken te (laten) doen, de toestand van de schutterstoren dermate verslechterd was dat de financiële last voor een herstel van de toestand erg hoog was opgelopen, het onzorgvuldig was de toegenomen last die het gevolg was van haar eigen nalatigheid, af te wentelen op een ander, en dat nadeel door de betreffende afstand in het concrete geval nog groter is, en de afstand dus des te meer in strijd met wat men van een normaal zorgvuldig handelend burger in dezelfde omstandigheden mag verwachten, doordat de betreffende schutterstoren slechts zeer moeilijk toegankelijk/bereikbaar is (p. 25, eerste alinea, tweede en derde lid, van het bestreden arrest).

Vast staat dat de schutterstoren, als gevolg van de door rechtsmisbruik aangetaste afstand van recht door de verweerder, aan de eiser toebehoort (p. 16 tot 21 van het bestreden arrest).

Bij de beoordeling van de door de eiser, in ondergeschikte orde, gevorderde schadevergoeding, beslist het hof van beroep over de “schade minstens wegens afstand van een onbereikbaar, ingesloten onroerend goed”, dat de wijze waarop de

afstand is gebeurd, meebrengt dat de eiser extra kosten wegens de slechte bereikbaarheid zal moeten maken en op grond daarvan alleen al de toekenning van één euro provisionele schadevergoeding gegrond is. Daaraan voegt het hof van beroep toe dat de eiser nog andere kosten die in oorzakelijk verband staan met het rechtsmisbruik kan bewijzen, waarop in dit stadium niet vooruitgelopen moet worden (p. 26, randnr. 4.5.1, van het bestreden arrest).

Bij de beoordeling van de door de eiser, in ondergeschikte orde, gevorderde schadevergoeding, beslist het hof van beroep over de “schade wegens de ‘volkomen verwaarloosde staat’ van de schutterstoren”, dat (p. 27, tweede helft, tot 28, derde alinea, van het bestreden arrest):

- de eiser wat dat betreft geen enkel bewijs levert dat hij überhaupt schade heeft geleden die verband houdt met de verwaarloosde toestand waarin hij het goed met toepassing van artikel 713 van het Oud Burgerlijk Wetboek ontvangen heeft,
- er immers hoe dan ook rekening mee moet worden gehouden dat de schutterstoren al op 11 juli 2020 door een brand geteisterd werd; dat vanaf dat moment de schadeverwekkende factor waarop de eiser zich voor dat deel van de vordering beroept die bestond in de verwaarloosde toestand van de toren, heeft opgehouden te bestaan; dat de schade die door de brand is veroorzaakt, ook aan derden, het voorwerp uitmaakt van een ander geschil,
- gelet op de tussengekomen brand en de deklassering van de schutterstoren, met renovatiekosten alvast geen rekening meer gehouden moet worden; dat de toren onherstelbaar beschadigd is en kan worden afgebroken,
- de schade die de eiser voor dit onderdeel nog zou kunnen vorderen moet dus ontstaan zijn in de periode vanaf de afstand op 10 november 2016 en de brand op 11 juli 2020; dat in alle redelijkheid niet kan worden aangenomen dat de eiser nog steeds niet in staat zou zijn om die schade te becijferen,
- met niets is aangetoond dat er ooit schadegevallen zouden geweest zijn waarvoor de eiser werd aangesproken die verband hielden met de verwaarloosde toestand van de schutterstoren in die periode,
- uit niets blijkt dat de eiser ooit zou zijn aangesproken tot vergoeding van schade in dat verband,
- in die omstandigheden bij gebrek aan bewijs van enige schade in dat verband geen schadevergoeding verschuldigd is, ook niet bij wijze van provisie.

2.4. Met geen van die overwegingen doet het hof van beroep uitspraak over de door de eiser gevorderde schadevergoeding voor kosten van afbraak van de

schutterstoren. Het hof van beroep laat aldus na uitspraak te doen over een punt van de vordering en miskent derhalve artikel 1138, 3°, van het Gerechtelijk Wetboek.

2.5. In de mate dat het hof van beroep met de voornoemde overwegingen de vordering van de eiser tot schadevergoeding voor afbraak van de schutterstoren afwijst, is de beslissing niet naar recht verantwoord.

Immers, het hof van beroep oordeelt dat de verweester rechtsmisbruik pleegde en een fout heeft begaan door in de concrete omstandigheden afstand te doen van de schutterstoren (p. 23 midden, tot 25, tweede alinea, en p. 26, tweede alinea, van het bestreden arrest), en het nadeel van de afstand voor de eiser niet in verhouding staat tot het voordeel ervan voor de verweester (p. 23, vierde alinea, in fine, van het bestreden arrest).

Inzake dat nadeel stelt het hof van beroep vast dat de kosten aan de schutterstoren veel hoger waren geworden dan de (extra) waarde die ermee gegenereerd kon worden (p. 23, vierde alinea, (5), van het bestreden arrest), dat van de schutterstoren afstand werd gedaan in een vervallen toestand, zijnde een toestand van vermindering van de intrinsieke waarde ervan (p. 24, tweede alinea, van het bestreden arrest), dat de toestand van de schutterstoren dermate verslechterd was dat de financiële last voor een herstel van de toestand erg hoog was opgelopen (p. 25, eerste alinea, tweede lid, van het bestreden arrest), en dat nadeel door de afstand in het concrete geval nog groter is doordat de schutterstoren zeer moeilijk bereikbaar is (p. 25, eerste alinea, in fine, van het bestreden arrest).

Aldus erkent het hof van beroep dat de eiser een nadeel (zijnde schade) heeft geleden als gevolg van het rechtsmisbruik (zijnde de fout) van de verweester door op 10 november 2016 afstand te doen van de schutterstoren, niet alleen doordat de schutterstoren ingesloten is, maar ook door de financiële last eraan verbonden gezien de vervallen toestand.

Met geen van de opgegeven motieven sluit het hof van beroep op wettige wijze het causaal verband uit tussen de door de eiser gevorderde schadevergoeding voor te maken kosten van afbraak en de door de verweester begane fout. De

omstandigheid dat zich op 11 juli 2020 een brand heeft voorgedaan en de toren onherstelbaar is en kan worden afgebroken, neemt niet weg dat de schutterstoren de eiser toebehoort als gevolg van de fout van de verweerster, en de schutterstoren toen al een vervallen toestand kende. Weliswaar moet de rechter rekening met gebeurtenissen die, hoewel zij vreemd zijn aan de onrechtmatige daad, de daardoor veroorzaakte schade beïnvloeden, maar daardoor houdt de schadeverwekkende factor niet op te bestaan en wordt het causaal verband tussen het door de eiser geleden nadeel en de door de verweerster begane fout niet doorbroken.

De volledige afwijzing van de door de eiser gevorderde schadevergoeding voor te maken kosten van afbraak van de schutterstoren, ontzegt de eiser het recht op een integraal schadeherstel en is derhalve niet naar recht verantwoord (schending van de artikelen 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek, alsook van het algemeen rechtsbeginsel inzake het verbod van rechtsmisbruik, dat immers een recht op integraal schadeherstel impliceert).

Conclusie

De beslissing van het hof van beroep, recht doende op grond van de devolutieve kracht van het hoger beroep, over de door de verweerster gevorderde vergoeding van schade wegens de volkomen verwaarloosde staat van de schutterstoren, is niet naar recht verantwoord (schending van het algemeen rechtsbeginsel inzake het verbod van rechtsmisbruik, en van de artikelen 1138, 3°, van het Gerechtelijk Wetboek en 1382 en 1383 van het Oud Burgerlijk Wetboek).

OM DEZE REDENEN

Concludeert de eiser dat het uw Hof behage

- de bestreden beslissing te vernietigen,

- de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep,
- uitspraak te doen over de kosten als naar recht.

Gent, 13 maart 2024

Voor de eiser,

,
advocaat bij het Hof van Cassatie.

NIET VERBETERDE KOPIE