

## Verkoop grond met gedynamiteerde vergunning. Voor wie zijn de brokken?



Rb. Gent 21 april 2009

Stukjes grond die in aanmerking komen voor de bouw van meergezinswoningen zijn goed in trek bij vastgoedontwikkelaars en -promotoren. Als het perceel wordt aangeboden mét stedenbouwkundige vergunning is de appetijt doorgaans nog groter. Niet alleen werd een tijdrovende vergunningsprocedure succesvol afgerond, maar ook het risico op vervellende beroepsprocedures lijkt hiermee van de baan. De spade kan zo in de grond. *Never say never*, zo mocht de onfortuinlijke koper in het hier besproken vonnis ondervinden. Na de koop wordt hij geconfronteerd met procederende burens en daaropvolgend ... een intrekking van de stedenbouwkundige vergunning. De nieuwbouwresidentie (bestaande uit 4 wooneenheden) lijkt opeens ver weg.

### Administratieve procedureslag ...

Uit het hier besproken vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent van 21 april 2009 blijkt dat deze zaak enkele merkwaardige antecedenten kent.

Op 24 augustus 2007 wordt een onderhandse verkoopovereenkomst gesloten voor een stukje grond van 270m<sup>2</sup>, en op 29 november 2007 wordt deze over-

eenkomst omgezet in een authentieke akte. Bij het voorwerp van de overeenkomst wordt nadrukkelijk aangegeven dat het perceel grond geschikt is tot het oprichten van een nieuwbouwresidentie met 4 privatieve delen. Ook verklaart de koper in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning van 24 augustus 2006, die deze werken toelaat. Niets lijkt de uitvoering van het project nog in de weg te staan, maar dat is buiten de aanpalende eigenaars gerekend.

Kort na het verlijden van de notariële akte, en wel op 14 december 2007, wordt bij de RvS tegen de vergunning van 24 augustus 2006 immers een procedure tot schorsing en vernietiging ingediend. Zonder het verloop en de uitkomst van deze procedure af

te wachten, besluit de stad Gent op 17 januari 2008 om de eerder verleende vergunning in te trekken. Het toepasselijke BPA 102 'Bourgoyen', dat voor de kwestieuze woonzone enkel eengezinswoningen mogelijk maakt, zal daar vermoedelijk voor iets tussen hebben gezeten. Prompt tekent de koper tegen deze intrekking administratief beroep aan bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, en ook in de hangende procedure voor de RvS wordt tussengekomen.

### ... wordt vervolgd bij de burgerlijke rechter

De koper ziet zijn heil echter kennelijk niet in deze procedures, en besluit zelf een derde procedure te lanceren voor de burgerlijke rechter. Daar wordt het klassieke palet aan rechtsvorderingen bovengehaald. In hoofdorde wordt de nietigverklaring van de verkoopovereenkomst gevorderd wegens dwaling, en in ondergeschikte orde de ontbinding ervan, op grond van de miskende verplichting tot vrijwaring

voor uitwinning omwille van een rechtsstoornis. In beide gevallen maakt de koper ook aanspraak op een fikse schadevergoeding voor kosten van voor-

bereiding en gederfde winst. Enkel voor zover de beide vorderingen niet zouden slagen omwille van exoneratiebedingen, richt de koper zich ook tot de notarissen.<sup>1</sup>

In de verkoopovereenkomst had de verkoper namelijk geen *'waarborg gegeven over de mogelijkheid om op het verkochte goed te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bebouwing kan worden gebruikt, op te richten'*. Eerst dient te worden onderzocht of deze bepaling voor de verko-

### Exoneratiebedingen mogen niet vervallen in stijlclausules.

1 Aan de notarissen wordt verweten dat zij de essentie van de verkoopovereenkomst (het oprichten van de nieuwbouwresidentie) kenden, zodat de exoneratiebedingen niet zondermeer hadden mogen worden opgenomen in de akte.



per volstaat om de vorderingen van de koper af te ketsen. De rechtbank is van oordeel dat deze weinig omstandige standaard-/stijlclausule niet kan dienen. Volgens de rechtbank voorziet deze clausule hoogstens dat niet de verkoper, maar enkel de stedenbouwkundige overheid een vergunning kan verlenen om te bouwen, zonder dat de verkoper die beoordelingsbevoegdheid op zich kan nemen. De verkoopovereenkomst, en haar context, maken het duidelijk dat de koper ze heeft onderschreven met het voor hem essentiële/zelfstandige voorwerp dat het perceel grond geschikt is tot het oprichten van de beoogde nieuwbouwresidentie met vier woongelegenheden. Verder merkt de rechtbank op dat de vergunning duidelijk mee het voorwerp heeft uitmaakt van de gesloten overeenkomst en ook mee de koopprijs heeft bepaald. In die omstandigheden is het kennelijk onredelijk van de verkoper om de *'bedoelde exoneratiebedingen te willen botvieren'*, en de aanspraak op deze clausule getuigt volgens de rechtbank van *'manifest kwade trouw en rechtsmisbruik'*.

Na het afwijzen van het exoneratiebeding, komt de rechtbank tot de vaststelling dat de vordering tot nietigverklaring/ontbinding afhankelijk is van het ingestelde administratief beroep tegen het intrekingsbesluit. Punt is volgens de rechtbank dat er een -zij het mogelijk geringe-<sup>2</sup> kans bestaat dat het administratieve beroep slaagt, met het ongedaan

2 Gelet op de bestemmingsvoorschriften van het BPA 102 'Bourgoyen', en het vroegere artikel 111bis DRO, lijkt die kans wel bijzonder klein.

maken van de intrekingsbeslissing voor gevolg. In die optiek is de vordering van de koper tot nietigverklaring/ontbinding met toekenning van schadevergoeding voorbarig. Met het oog op de verdere beoordeling van de vordering van de koper wordt de zaak naar de bijzondere rol verwezen. Het komt de partijen toe om eerst de beroepsprocedure voor de deputatie uit te putten, en vervolgens de zaak terug voor te brengen, aldus de rechtbank.

Stedenbouwkundige perikelen die pas opduiken na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, hebben in het verleden al meermaals het voorwerp uitgemaakt van gerechtelijke procedures. Bij het invoeren van dwaling als nietigheidsgrond dient eerst te worden aangetoond dat de dwaling de zelfstandigheid van de zaak raakt.<sup>3</sup> Zoals blijkt uit dit stukje, kan het hierbij van doorslaggevend belang zijn dat de wil van de partijen goed wordt veruitwendigd in de verkoopovereenkomst. De koper uit het besproken dossier heeft er alleszins goed aan gedaan om de specifieke aanleiding om de koop te sluiten (het kunnen uitvoeren van de verleende vergunning) te verduidelijken in de overeenkomst. ■

(Joris Gebruers)

3 Zie voor een goed overzicht van ingeroepen dwaling over stedenbouwkundige elementen bij het aangaan van overeenkomsten F. HAENTJENS, 'Aspecten van ruimtelijke ordening in bouw-, koopverkoop- en huurovereenkomsten', *TMR* 2008, 427-428.

