

# Hof van Cassatie van België

## Arrest

Nr. C.19.0020.N

1. **G.V.S.,**
2. **P.D.H.,**

eisers,

vertegenwoordigd door mr. Martin Lebbe, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 106, waar de eisers woonplaats kiezen,

**tegen**

1. **M.R.,**
2. **G.V.D.M,**

verweerders,

die beiden in het exploit van betekening van het bestreden arrest keuze van woonplaats hebben gemaakt op het kantoor van mr. Yves Loix, advocaat met kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27.

## **I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent van 1 december 2017.

De zaak is bij beschikking van de eerste voorzitter van 29 oktober 2019 verwezen naar de derde kamer.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Henri Vanderlinden heeft geconcludeerd.

## **II. CASSATIEMIDDELEN**

De eisers voeren in hun verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

## **III. BESLISSING VAN HET HOF**

### ***Beoordeling***

#### *Eerste middel*

1. Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een bedachtzaam en voorzichtig persoon. Dit is onder meer het geval wanneer de veroorzaakte schade buiten verhouding staat tot het voordeel dat de houder van dat recht nastreeft of heeft verkregen. Bij de beoordeling van de belangen die in het geding zijn, moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak en met name ook met de houding van degene die andermans recht heeft aangetast.

2. De appelrechters oordelen vooreerst dat:

- de aanwezigheid van de woning van de verweerders niet of nauwelijks van aard is het rustig genot van de woning van de eisers of hun privacy te schenden;
- er nauwelijks een inkijk is vanuit de woning of vanuit de tuin van de verweerders in de woning of zelfs de tuin van de eisers en omgekeerd het gebouw van de

verweerders, gelet op de ruime afstand, niet van aard is het uitzicht vanuit de woning van de eisers of zelfs vanuit hun tuin aanmerkelijk te belemmeren;

- de eisers voor het overige niet aantonen welke concrete schade de bebouwing op het perceel van de verweerders hen zou toebrengen;
- zelfs in de mate dat enige schade in hoofde van de eisers zou bestaan door de bijkomende bebouwing achteraan hun perceel, de impact daarvan op hun woon-  
genot of privacy dermate beperkt is dat het totaal buiten proportie is om de af-  
braak te vorderen van de woning van de verweerders.

Voorts oordelen zij dat zelfs indien een fout zou komen vast te staan in hoofde van de verweerders, ook al hebben zij volledig gebouwd onder dekking van een weliswaar bestreden maar op dat ogenblik uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die eerst na de bouwwerken werd vernietigd en indien toch het bestaan van enige schade zou moeten worden aangenomen, deze schade, indien aangetoond, dan dermate miniem blijkt te zijn dat een vordering tot afbraak van de woning totaal buiten proportie is en, in de mate dat de eisers aldus een recht zouden kunnen putten uit artikel 1382 Burgerlijk Wetboek, een manifest rechtsmisbruik uitmaakt.

3. Door aldus, rekening houdend met alle omstandigheden van de zaak waaronder ook de houding van de verweerders, te oordelen dat de vordering tot afbraak buiten proportie is en rechtsmisbruik uitmaakt, verantwoordt de appelrechters hun beslissing naar recht.

4. De appelrechters stellen niet vast dat de verweerders de bouw van hun woning bewust hebben verdergezet zonder bekommernis voor de rechten van de eisers en om aldus deze laatsten voor een voldongen feit te plaatsen.

In zoverre het middel van die veronderstelling uitgaat, steunt het op een onjuiste lezing van het arrest en mist het feitelijke grondslag.

*Tweede middel*

(...)

*Derde onderdeel*

5. Krachtens artikel 3, eerste lid, Hypotheekwet wordt geen eis strekkende tot vernietiging of tot herroeping van rechten voortvloeiende uit akten, aan overschrijving onderworpen, door de rechter ontvangen, dan na te zijn ingeschreven op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging, waarvan de vernietiging of de herroeping gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

6. Dit artikel onderwerpt niet aan kantmelding een eis op grond van de artikelen 1382 en 1383 Burgerlijk Wetboek strekkende tot afbraak van een constructie, opgericht zonder of in strijd met een stedenbouwkundige vergunning. Dergelijke vordering strekt immers niet tot herroeping van rechten voortvloeiend uit aan overschrijving onderworpen akten.

Het onderdeel dat uitgaat van de veronderstelling dat dergelijke vordering dient te worden gerandmeld, faalt naar recht.

*Dictum*

Het Hof,

eenparig beslissend,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiseres tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiseres op 992,68 euro.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, derde kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Koen Mestdagh, en raadsheer Bart Wylleman, en in openbare rechtszitting van 27 januari 2020 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal Henri Vanderlinden, met bijstand van griffier Mike Van Beneden.

M. Van Beneden

B. Wylleman

K. Mestdagh

E. Dirix