



– vertegenwoordigd door en pleitend meester Yves Francois, advocaat te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10 (ref.: 1288/2006)

Gelet op de artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Gezien het tussenvonnissen van deze rechtbank van 18 december 2006 waarbij ir. werd aangesteld als deskundige.

Gezien het deskundig verslag van ir. , neergelegd ter griffie van deze rechtbank op 30 maart 2007.

De raadslieden van de partijen hebben de zaak in openbare terechtzitting uiteengezet. De neergelegde stukken werden ingezien.

\*  
\* \*

### Beoordeling

Eisers baseren hun vordering op het artikel 1382 B.W. en het artikel 544 B.W..

Art. 1382-1383 B.W.

Actori incumbit probatio: eisers dienen het bewijs te leveren van een aan verweerders toerekenbare fout die in causaal verband staat met de schade.

De verantwoordelijkheid voor zijn eigen daad of nalatigheid is geregeld door *de artikelen 1382 en 1383 B.W.*

De schadelijder die iemand aansprakelijk stelt voor een onrechtmatige daad, dient het bewijs te leveren van drie voorwaarden:

- een fout in hoofde van de persoon die hij verantwoordelijk acht;
- schade door hemzelf geleden;
- causaal verband tussen de fout en de schade.

Slaagt hij niet in het bewijs van de drie bestanddelen, dan moet zijn eis tot schadevergoeding worden afgewezen.

Als fout wordt beschouwd: "Elke handeling of nalatigheid welke de normale voorzichtige huisvader, gesteld in dezelfde concrete omstandigheden als de persoon wiens verantwoordelijkheid in het gedrang is, niet zou hebben gepleegd". De rechter over de feiten beoordeelt soeverein het vaststaan van de feiten.

Art. 544 B.W.

Niet-foutieve burenhinder berust op de verbreking van het evenwicht tussen de naburige titularissen van zakelijke rechten. Eisers dienen te bewijzen dat de overlast die zij ondervinden veroorzaakt wordt door het gebruik dat gemaakt wordt van een naburig erf. De schadelijders dienen het oorzakelijk verband aan te tonen tussen de overmatige hinder die zij ondergaan en de schade die hieruit ontstaat.

De Rechtbank stelt vast dat eisers, voorafgaand aan deze procedure, vier procedures voerden: kort geding (eerste aanleg Kortrijk); beroep (Hof van Beroep te Gent); administratief kort geding, Raad van State en vernietigingsberoep voor de Raad van State. De diverse beslissingen, die negatief waren voor eisers, werden uitvoerig en gedetailleerd gemotiveerd.

Betreffende de artikelen 1382-1383 B.W.

Eisers poneren dat de ingediende bouwplannen geen gevelaanzicht bevatten van de zuidwestelijke achtergevel van het bioscoopcomplex, grenzend aan de scheidingsmuur van hun eigendom, zodat de belangrijkste hoogtematen, de aard en kleur van de gebruikte uitwendige materialen en de aanzet van de gevelaanzichten, onbekend zijn.

In casu betreft het een blinde scheidingsmuur.

Op het plan RO/A/100 is het terreinprofiel getekend. Op het plan [ ] vindt men de gevelaanzichten, o.a. deze van de [ ]

De hoogte van de kwestieuze muur staat vermeld op diverse plannen. Het bekledingsmateriaal is "gelijmde baksteen" cfr. materialen plan [ ]

In die context is niet bewezen dat de rechten van de eisers werden geschaad cfr. ook de consideraties van de Raad van State en het arrest van het Hof van Beroep dd. 06.01.2005: "Dat partij [ ] goed wisten wat er gebouwd zou worden, blijkt trouwens uit de bewoordingen van het destijds door hen ingediend bezwaarschrift dd. 21.01.2004."

Uit de voorgelegde stukken is niet gebleken dat de vergunningsverlenende overheid heeft gedwaald of onzorgvuldig is geweest bij het verwerpen van bezwaren van tweede eiser.

Eisers poneren ook dat de vergunningsverlenende overheid de vergunning had moeten weigeren, indien ze op basis van juiste informatie en met afdoende motivering had geoordeeld. In die context zou het tot besluit gekomen zijn dat het cinemaproject onaanvaardbare hinder voor de burens zou veroorzaken, o.a. betreffende de vermindering van bezonning en uitzicht op een muur.

De Rechtbank stelt vast dat deze bezwaren wel ernstig werden onderzocht, zowel door het College van Burgemeester en Schepenen, als door de gemachtigde ambtenaren (stuk A/1, eerste verweerster).

Ook in het arrest van de Raad van State van 17.11.2009 (verwerpingsarrest) is in detail geantwoord en beslist over de thans ontwikkelde argumenten van eisers cfr. stuk A/8, eerste verweerster.

Eisers bewijzen niet dat de bevoegde autoriteiten foutief handelden of dat ze onzorgvuldig handelden, bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Betreffende het artikel 544 B.W.

Eisers poneren dat er een verstoring is van het evenwicht tussen de eigendommen wegens de beperking van zonlicht en door de de inkokering.

De feitenrechter beslist op soevereine wijze of de hinder al dan niet bovenmatig is.

De Rechtbank stelt vast dat de expert ir. [ ] een grondig onderzoek heeft gevoerd naar het evenwicht tussen de erven.

De kwestieuze panden liggen volgens het gewestplan dd. 29.04.1991 in een woongebied en volgens het APA in een algemeen woongebied.

De expert stelt dat het alternatief voor de bioscoop, namelijk een groot appartementsblok, met ramen en balkonnen, nog meer nefaste impact – quod non – op de privacy van partijen Loncke zou gehad hebben. Toen eisers hun panden aankochten, deels in 1996 en deels in 1997, stond op het perceel van het cinemacomplex een warenhuis, met een scheidingsmuur van ongeveer 4 meter. Dit pand stond te koop. Gezien de ligging in een woongebied konden eisers verwachten dat er naast hun gebouwen een nieuwbouw zou komen.

De Rechtbank stelt vast dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt is door hoogbouw, o.a. het klooster, de stedelijke academie. De hoogte van het cinemacomplex is in concordantie met de overige gebouwen in de [ ] en de [ ] De panden liggen in het centrum van de [ ]

Op die plaatsen, aan de stationsbuurten, is er een concentratie van gebouwen, met zijn normale beperkingen voor de buurt, o.a. inzake licht en zon.



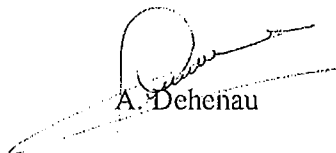
- in hoofde van derde verweerder, € 7.000,00 rechtsplegingsvergoeding;

Verwijst tweede eis , in de kosten van het geding, als volgt begroot:

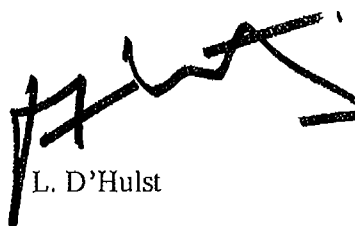
- in hoofde van eerste verweerder : € 7.000,00 rechtsplegingsvergoeding.
- in hoofde van tweede verweerder, de vergoeding; :: € 7.000,00 rechtsplegingsvergoeding;
- in hoofde van derde verweerder, vergoeding. € 7.000,00 rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtsgebouw te Kortrijk, in de openbare terechtzitting op **VIERENTWINTIG OKTOBER TWEEDEUIZEND EN ELF.**

Aanwezig : L. D'Hulst, alleenzetelend rechter,  
A. Dehenau, griffier.



A. Dehenau



L. D'Hulst