

WAARDERING BIJ ONTEIGENING

door

Greta SUETENS-BOURGEOIS

Eerstaanwezend assistente aan de Katholieke Universiteit te Leuven

§ 1. Ogenblik van waardering

A. ONTEIGENINGEN IN HET ALGEMEEN

1. De waarde van het onteigend goed moet geschat worden op de datum van de eigendomsoverdracht, d.i. de datum van het vonnis waarbij vastgesteld wordt dat de administratieve formaliteiten werden nageleefd (1).

De administratie wordt daarom nog niet in het bezit van het goed gesteld. De onteigende behoudt op het goed een recht van terughouding — verkeerdelijk ook *bezit* genoemd wegens contaminatie met het begrip *inbezitstelling van de onteigenaar* — tot op de dag dat de vergoeding hem wordt uitbetaald of ter beschikking gesteld, door storting in de Deposito- en Consignatiekas.

2. In de gewone procedure van de wet op de onteigening te algemenen nutte van 17 april 1835 beslist het vonnis m.b.t. de naleving van de formaliteiten dat de gronden of gebouwen zo vlug mogelijk door drie experts bezichtigd en geraamd zullen worden (art. 7). Een tweede vonnis bepaalt dan de schadeloosstelling (art. 11).

In de procedure van hoogdringendheid van de wet van 26 juli 1962 wordt in een zelfde vonnis geoordeeld over de naleving van de formaliteiten en wordt meteen, bij wijze van ruwe schatting, het bedrag van de provisionele vergoedingen bepaald. Dit bedrag mag niet lager zijn dan 90% van wat de onteigenaar heeft aangeboden (art. 8). Binnen de door de wet gestelde termijnen wordt naderhand het bedrag van de voorlopige vergoedingen door de rechter vastgesteld op grond van het expertenverslag. Deze voorlopige vergoeding wordt onherroepelijk wanneer geen van de partijen herziening vraagt binnen de twee maanden na de betekening door de onteigenaar aan de onteigende van het afschrift van het vonnis, dat het bedrag van de voorlopige vergoeding vaststelt, en van het bewijs van storting van

(1) MAST, A., *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, derde uitg., nr. 197; — DEMBOUR, J., *Les moyens de l'action de l'administration*, 1967, nr. 165; — Cass., 30 maart 1933, *Pas.*, 1933, I, 185; — Cass., 5 maart 1936, *Pas.*, 1936, I, 178; — Cass., 21 oktober 1966, *J.T.*, 1967, 241; — Cass., 17 november 1967, *J.T.*, 1968, 94.

de aanvullende vergoeding in de Deposito- en Consignatiekas (art. 12-16). Wordt de herziening gevraagd, dan herbegint de ganse procedure van waardering, d.w.z. dat het nieuwe vonnis terug een vonnis in eerste aanleg is.

Tussen de eigendomsoverdracht en de vaststelling van de definitieve vergoeding kan dus geruime tijd verlopen.

3. Aan de grondwettelijke eis van voorafgaande schadeloosstelling (art. 11 G.W.) is voldaan wanneer de vergoeding vóór de inbezitstelling wordt uitgekeerd. Met voorafgaande schadeloosstelling wordt dus niet bedoeld voorafgaandelijk aan de eigendomsoverdracht (1). Het gaat niet op, aldus het hof van cassatie in een arrest van 21 oktober 1966, het eigendomsrecht te ontdebelen in een beschikkingsrecht en een genotsrecht en het ogenblik van waardering te stellen op het ogenblik dat de onteigende beroofd wordt van dit genotsrecht, m.a.w. het waarderingsmoment te verplaatsen tot op het ogenblik van de inbezitstelling (2).

De waarde van het goed wordt dus *ne varietur* vastgesteld op het ogenblik van de eigendomsoverdracht.

4. De meerwaarde van het goed, voortvloeiende uit de voorgenomen werken, waarvoor onteigend wordt, mogen bij de bepaling van de schadeloosstelling niet gerekend worden (3). Aldus kan de eigenaar van een stuk grond op het terrein, waar de Expo 1958 gevestigd wordt, de meerwaarde, gevolg van deze wereldtentoonstelling, niet verkrijgen (4).

Bij opeenvolgende onteigeningen is de meerwaarde, gevolg van een vroegere onteigening, wel te berekenen in de waarde van het goed. Bij de aanleg van de Louizalaan te Brussel had de administratie oorspronkelijk een bepaalde strook onteigend; naderhand werd een ruimere strook onteigend. De eigenaars die bij de tweede onteigening betrokken waren, hebben de meerwaarde van hun goed, gevolg van de eerste onteigening, verkregen (5).

Wettelijke bepalingen ondervangen dit nu echter meestal; zie bv. : artikel 32 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw; artikel van de wet betreffende de onteigening bij hoogdringendheid, zoals bepaald in

(1) Zie ook : SOMERHAUSEN, M., *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Rev. adm., 1957, 189.

(2) Cass., 21 okt. 1966, J.T., 1967, 241.

(3) Luik, 12 juni 1931, Pas., 1932, II, 69;—R.P.D.B., Tw. *Expropriation pour cause d'utilité publique*, met verwijzing naar de rechtspraak, nr. 598-599. Hetzelfde principe geldt wanneer de werken reeds gedeeltelijk uitgevoerd zijn : Rb. Hasselt, 21 juni 1957, R.W., 1957-58, 1156.

(4) DEMBOUR, J., o.c., nr. 166.

(5) Brussel, 23 december 1868, Pas., 1869, II, 55.

artikel 5 van de wet van 26 juli 1962; artikel 18 van de wet van 18 juli 1959 tot invoering van de bijzondere maatregelen ter bestrijding van de economische en sociale moeilijkheden in sommige gewesten, zoals gewijzigd bij de wet van 30 juli 1963. Deze wettelijke bepalingen verhinderen dat de onteigenaar de meerwaarde van het goed moet vergoeden, meerwaarde verkregen door werken uitgevoerd op kosten van de onteigenaar.

5. Heeft de onteigening een minderwaarde van het goed tot gevolg, dan wordt hiermede evenmin rekening gehouden bij de waardebepaling van het goed. Wanneer bv. een stuk bouwgrond onteigend wordt om naderhand deel uit te maken van een stuk groene zone, moet de waarde bepaald worden als bouwgrond (1). In geval een gebouw in een drukke winkelstraat onteigend en als historisch gebouw wordt geklasseerd, wordt de vergoeding berekend op de vroegere belangrijke commerciële waarde. Wanneer een goed getroffen wordt door een rooilijn, waardoor voortaan een zone *non aedificandi* wordt ingesteld, wordt met deze minderwaarde evenmin rekening gehouden (2).

De onteigenaar, eigenaar van het goed krachtens het vonnis dat vaststelt dat de formaliteiten nageleefd zijn, heeft het voordeel van de meerwaarde van het goed wegens latere feiten, zoals hij ook de minderwaarde van het goed moet ondergaan.

B. ONTEIGENINGEN VOOR DE BOUW VAN AUTOSNELWEGEN

6. Bij de onteigeningen met als doel de bouw van autosnelwegen wordt door de wet een verschillend ogenblik van waardering bepaald (art. 4, § 4 W. 26 juli 1962 betreffende de onteigeningen te algemene nutte en de concessies voor de bouw van de autosnelwegen).

Bij de berekening van de vergoeding wordt als referentie genomen de waarde van de te onteigenen goederen bij het verstrijken van een termijn van één maand, gedurende dewelke het koninklijk besluit m.b.t. de goedkeuring van de perceelsgewijze plannen en de afschriften van die plannen ter beschikking van het publiek wordt gesteld (art. 8 W. 12 juli 1956 houdend het statuut van de autosnelwegen); dit is dus het ogenblik van de bekendmaking van de bestemming.

De minister (3) merkte op dat er soms jaren (4) verlopen tussen het ogenblik dat het tracé van de autosnelweg wordt ingediend en dat

(1) Cass., 17 januari 1964, *Pas.*, 1964, I, 522; — Brussel, 29 november 1967, *R.J.I.*, 1968, 89.

(2) R.P.D.B., Tw. *Expropriation pour cause d'utilité publique*, nr. 608.

(3) *Parl. Besch.*, Kamer van volksvertegenwoordigers, verslag nr. 404/2.

(4) Het tijdstip van de in aanmerkingneming van de waarde mag echter niet langer dan vijf jaar aan het verzoek tot onteigening voorafgaan (art. 4, § 4, tweede lid).

waarop met de onteigeningen een aanvang wordt genomen. Zodra echter het tracé is bekend, wordt met de speculatie begonnen. Daarom moet worden uitgegaan van de waarde van het goed bij de indiening van het tracé, opdat de onteigenaar geen speculatieve waarde zou moeten betalen. De waarde wordt ook hier *ne varietur* vastgesteld.

Het advies van de Raad van State (1) betwijfelde nochtans de grondwettelijkheid van deze methode. Inderdaad, wanneer verschillende jaren verlopen tussen het voorgestelde oogenblik en de onteigening, kan de waarde van het goed gestegen zijn wegens andere redenen, zoals bijvoorbeeld door het groeien van de bomen van het terrein. Dit kan voor gevolg hebben dat uiteindelijk geen billijke vergoeding wordt uitgekeerd, hoewel artikel 11 van de grondwet dit vergt.

7. Dit eenzijdig en arbitrair gekozen oogenblik verwekt een soort wettelijk verdachte periode, gedurende dewelke elke waardevermeerdering geacht wordt te zijn verwekt door de bekendmaking van de bestemming (2) m.a.w. elke waardevermeerdering is alleen maar het gevolg van speculatie.

Het valt moeilijk te aanvaarden dat deze stelling juist is.

Bij de bespreking van het wetsontwerp, diende Senator Hambye een amendement in, dat zeer veel gelijkenis vertoont met het voorstel van de Raad van State (3). „Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte de la création de l'autoroute" (4). Het amendement Hambye werd ingediend omdat artikel 31 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw een gelijkaardige manier van berekening van vergoeding bepaalt. „Mais puisque nous avons déjà traité cette matière lorsque nous avons discuté de la loi de l'aménagement du territoire, et que nous avons, à cette occasion, admis un certain nombre de principes, il serait plus simple d'appliquer les mêmes règles à la matière que nous traitons aujourd'hui" (5).

De minister aanvaardde het amendement niet: „La notion de plus-value ou de moins-value qui résulte de la création de l'autoroute risque de créer un nid à procès et à discussions, car cette formule est fatalement vague dans ses contours. Elle est peut-être, dans son principe, plus juste et plus équitable que la fixation d'une date déter-

(1) *Parl. Besch.*, Senaat, 1961-62, nr. 277, blz. 15.

(2) *QUINTIN, J. M.*, *Les concessions d'autoroutes, les expropriations pour cause d'utilité publique, L'autoroute E 3*, 1965, blz. 105.

(3) Voorstel van de Raad van State tot formulering van art. 4, § 4: „Pour le calcul de la valeur des immeubles expropriés il n'est pas tenu compte de la plus-value ou moins-value qui résulte soit de la création de l'autoroute, soit des travaux effectués par l'exproprié après l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article 8 de la loi du 12 juillet 1956".

(4) *Parl. Hand.*, Senaat, Vergadering van 12 juli 1962, blz. 1415.

(5) *Parl. Hand.*, Senaat, Vergadering van 12 juli 1962, blz. 1409. Dit was ook de opvatting van de Raad van State.

minée, mais son application est, sans nul doute, infiniment plus difficile. La fixation d'une date a au moins cet avantage qu'elle constitue la limite jusqu'à laquelle on peut prendre les points de comparaison en considération. L'élément de facilité et de certitude doit l'emporter sur la formule proposée, laquelle me paraît difficile à réaliser" (1).

De tekst van het wetsontwerp bleef dus behouden.

Het valt nog af te wachten of de rechtbanken deze bepaling strikt zullen toepassen. Misschien zullen zij bij de vaststelling van de vergoeding alleen de speculatieve meerwaarde, gevolg van de bekendmaking van de aanleg van de autosnelweg, uitsluiten; andere meerwaarde, ontstaan na de bekendmaking van de bestemming van de goederen, zou misschien toch vergoed kunnen worden.

8. Hierbij moge worden aangestipt dat de wet van 30 juli 1963, die artikel 18 wijzigt van de wet van 18 juli 1959 tot invoering van bijzondere maatregelen ter bestrijding van de economische en sociale moeilijkheden in sommige gewesten, wederom een wijze van berekening voorstelt, m.a.w. het systeem dat in artikel 4, §4 van de wet van 26 juli 1962 niet werd aangenomen.

Deze opeenvolging van wetten, die nu eens een wijze van berekening dan weer het ogenblik van berekening als maatstaf vooropstellen, doet afbreuk aan de eenheid, de klaarheid en de gelijkheid van behandeling bij de verschillende soorten onteigeningen (2).

§ 2. Waardeschommelingen van de munt

A. WETTELIJKE DEVALUATIE

9. Wanneer nu het bedrag van de schadeloosstelling eerst geruime tijd na de eigendomsoverdracht wordt vastgesteld, welke gevolgen hebben dan de tussentijdse muntontwaardingen?

10. Na de eerste wereldoorlog paste het hof van cassatie artikel 1895 B.W. toe; er werd geen rekening gehouden met de feitelijke devaluatie van de munt. „Le franc est toujours le franc. L'exproprié est créancier de l'expropriant. Il doit pâtir comme tous les créanciers de la diminution du pouvoir d'achat de la monnaie" (3).

Door het koninklijk besluit van 25 oktober 1926 werd het goudgehalte van de frank op een zevende van het vorige gehalte gebracht. Dit was de wettelijke bevestiging van de muntontwaarding en het devaluatiecoëfficiënt werd door het hof van cassatie stelselmatig

(1) *Parl. Hand.*, Senaat, vergadering van 12 juli 1962, blz. 1415.

(2) *QUINTIN, J. M., o.c.*, blz. 107.

(3) *Cass.*, 5 juni 1924, *Pas.*, 1924, I, 382; — *Cass.*, 18 maart 1926, *Pas.*, 1926, I, 305; — *Cass.*, 27 mei 1926, *Pas.*, 1926, I, 387; — *Cass.*, 8 juli 1926, *Pas.*, 1926, I, 225.

toegepast (1). Abstract en sereen vermenigvuldigde het hof elke schadeloosstelling met zeven, zelfs ondanks de daling van prijzen in de immobiliënmarkt (2). De onteigenden behaalden aldus een belangrijke winst. De wettelijke devaluatie van de munt heeft inderdaad niet noodzakelijk een correlatieve verhoging van het prijspeil tot gevolg (3). De waarde van het geld wordt immers niet alleen bepaald naar het goudgehalte; het heeft ook een economische waarde: de koopkracht van de munt.

Het hof van cassatie verviel aldus van het een extreem in het andere (4).

11. Na een nieuwe devaluatie — bij de wet van 30 maart 1935 — trachtte de regering deze automatische aanpassing te voorkomen door de wet van 29 april 1935, waarvan artikel 1 luidt: „Wanneer er aanleiding is tot schatting van een vergoeding of van een schadeloosstelling, wordt met de wijzigingen aan de goudpariteit van den frank geen rekening gehouden dan in de maat waarin zij, den dag van die schatting, invloed hadden op de werkelijke koopkracht van den frank in de zaak waarover het gaat”.

Hoewel de titel van de wet — wet 29 april 1935 tot vaststelling van de gevolgen der muntwet van 30 maart 1935 betreffende de schatting van vergoedingen of van schadeloosstellingen — het vermoeden wekt dat dit slechts een gelegenheidswet is, heeft het hof van cassatie beslist dat deze wet een algemeen principe heeft vastgelegd dat ook op latere devaluaties van toepassing is (5).

12. De onnauwkeurige bepaling van de wet gaf aanleiding tot verschillende interpretaties en motiveringen, hoewel de oplossingen van de rechtbanken en hoven dikwijls gelijkaardig waren (6).

Aan het principe dat de schade gewaardeerd moet worden op het ogenblik van de eigendomsoverdracht wordt niets gewijzigd. De elementen van de schade zijn vastgelegd op het ogenblik van het declaratief vonnis. Geen rekening wordt dus gehouden met de meer- of minderwaarde die het onteigend goed zou geleden hebben.

(1) Cass., 14 februari 1929, *Pas.*, 1929, I, 87; — Cass., 26 juni 1930, *Pas.*, 1930, I, 257; — zie uitgebreid: PIRET, R., *Les indemnités d'expropriation et les fluctuations de la valeur du franc*, B. J., 1936, k. 334; — BELVA, L. et COENRAETS, A., *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Nov., IV, nr. 498.

(2) BELVA, L., *Les indemnités d'expropriation*, *La Revue communale*, 1957, 198.

(3) SCHOENTJES-MERCHERS, Y., *De waardebeveiligingsbedingen*, 1968, nr. 18 met aangehaald voorbeeld: De Belgische frank werd in september 1949 gedevalueerd met 12,50%, het prijspeil bleef in de laatste maanden van 1949 en de in de eerste maanden van 1950 bijna ongewijzigd.

(4) Zie uitgebreid: SOMERHAUSEN, M., o.c., *Revue de l'administration*, 1957, 187.

(5) Cass., 16 april 1951, *Pas.*, 1951, I, 394.

(6) Zie uitgebreid: PIRET, R., o.c., B. J., 1936, 337-338; — PIRET, R., *Indemnités d'expropriation et modifications à la valeur du franc*, *Rev. prat. not.*, 1938, 20 e.v.

De schadeloosstelling moet echter zodanig berekend worden dat zij een volledig herstel betekent op het ogenblik van de gerechtelijke vaststelling van het bedrag, m.a.w. zij moet aan de onteigende toelaten een gelijkwaardig goed aan te schaffen (1). Om een gelijkwaardig goed te kunnen kopen moet de vergoeding bepaald worden rekening houdend met de fluctuaties in de onroerende markt in het algemeen. De economische waarde van de munt — de koopkracht — en niet langer haar wettelijke bepaling is nu de basis van de waarderingen van de vergoedingen bij onteigening (2). Ook uit de voorbereidende werken van de wet blijkt — zij het dan niet zeer duidelijk — dat de wetgever op het gebied van waardering bij onteigening de wettelijke munt heeft willen vervangen door de koopkracht van de munt (3).

Alleen de koopkracht van de munt kan de nodige som bepalen die vereist is om het patrimonium van de onteigende, zoals het bestond op het ogenblik van het declaratief vonnis, juist te herstellen

De waardering van de vergoeding op de dag van het vonnis door een effectieve — en niet langer door een fictieve waardemeter — de wettelijke frank — beantwoordt het best aan de billijke schadeloosstelling, zoals door artikel 11 van de grondwet opgelegd.

13. De wet van 29 april 1935 is alleen van toepassing wanneer een wettelijke wijziging aan de goudpariteit van de frank plaats vindt (4). Bij de besluitwet nr. 5 van 1 mei 1944, werd het koninklijk besluit van 31 maart 1936, dat het gewicht goud van de frank bepaalde, afgeschaft. De waarde van de frank wordt nu bepaald in verhouding tot vreemde munten (besluit nr. 6 van 1 mei 1944, genomen in uitvoering van de besluitwet van dezelfde datum).

In de plaats van de vroegere vaste pariteit van de nationale munt tot het goud, is nu een relatieve mobiele pariteit geschapen. Er kon daarom twijfel bestaan of de besluitwet een wettelijke devaluatie betekende of niet (5). De meeste arresten kwamen tot het besluit dat de wettelijke waarde van de frank gewijzigd was (6).

De wet van 29 april 1935 is dus van toepassing en de verhoging van de vergoeding is mogelijk (7).

(1) Brussel, 4 maart 1936, *B.J.*, 1936, 343; — Brussel, 25 oktober 1935, *B.J.*, 1936, 346; — Gent, 27 juni 1935, *B.J.*, 1936, 344; — Brussel, 6 juli 1935, *B.J.*, 1936, 344.

(2) PIRET, R., o.c., *B.J.*, 1936, 339; — VANDENKERCKHOVE, M., *Adaptation des indemnités à l'unité monétaire légale au moment du jugement liquidatif*, *R.J.I.*, 1950, 195.

(3) *Parl. Besch.*, Kamer van volksvertegenwoordigers, zitting 1934-35, nr. 134 en 136; — Senaat, zitting, 1934-35, nr. 99; — *Parl. Hand.*, Kamer van volksvertegenwoordigers, 16 april 1935 en Senaat, 17 april 1935.

(4) Cass., 19 september 1940, *Pas.*, 1940, I, 222; — Cass., 29 juni 1944, *Pas.*, 1944, I, 245.

(5) Geen devaluatie: Brussel, 7 december 1949, *R.J.I.*, 1950, 216.

(6) Brussel, 18 januari 1949, *J.T.*, 1949, 260; — Cass. 16 februari 1951, *Pas.*, 1951, I, 391; — Cass., 21 januari 1960, *Pas.*, 1960, I, 583; — Cass., 15 januari 1965, *Pas.*, 1965, I, 475.

(7) Brussel, 7 november 1951, *J.T.*, 1952, 199; — Brussel, 25 juni 1952, *J.T.*, 1953, 86. In dit laatste arrest werd o.m. beslist dat, wanneer devaluatie plaats grijpt tussen de datum

14. Meestal heeft men voor ogen dat de fluctuaties van de immobiliënmarkt stijgen. Het kan echter ook voorkomen dat de waarde van de onroerende goederen in sterkere mate vermindert dan de devaluatie ze heeft doen stijgen. Zou in een dergelijk geval de rechter het bedrag van de vergoeding mogen verminderen? M.a.w. mag bij de vaststelling van de vergoeding een mindere som dan de waarde van het goed op het ogenblik van het declaratief vonnis worden verleend?

Logisch doorgeredeneerd is het antwoord positief, vermits de onteigende met deze som in staat wordt gesteld een gelijkwaardig goed te verkrijgen (1). Een arrest van het hof van beroep te Brussel van 22 mei 1937 (2) meent nochtans dat het antwoord negatief is. De tekst van de wet en de omstandigheden die haar deden ontstaan, doen vermoeden dat de wetgever niets anders voor ogen heeft gehad dan devaluaties, die verhoging van de vergoeding meebrengen; verhoging die juist getemperd wordt door de waardefluctuaties van de onroerende markt, wanneer deze lager zijn dan de muntfluctuaties.

Ook het hof van cassatie besliste op 11 mei 1939 (3) dat de wet van 29 april 1935 niet beoogde dat vermindering van de waarde van de onroerende goederen, volgend uit economische omstandigheden noodzakelijk vreemd aan de muntdevaluatie, de rechter zou toelaten het bedrag van de vergoeding te verminderen; de waarde van het goed is definitief vastgesteld op het ogenblik van het declaratief vonnis. Hierbij kan aangemerkt worden dat de waardering van deze waarde slechts op een later tijdstip plaats heeft, wat bijgevolg niet verhindert dat het bedrag van de vergoeding zou worden verminderd.

B. FEITELIJKE DEVALUATIE

15. Wanneer een feitelijke vermindering van de koopkracht van de munt zich voordoet tussen het declaratief vonnis en de vaststelling van de vergoeding door de rechter, meent het hof van cassatie (4) dat geen verhoging van vergoeding mag toegekend worden. Inderdaad, de feitelijke muntontwaarding is een gevolg van latere economische omstandigheden. Deze schade vloeit niet voort uit de onteigening en moet bijgevolg niet worden vergoed. Vermits het declaratief vonnis of nog een vroeger moment — bij onteigening voor autosnelwegen —

van consignatie van de vergoeding en de datum van het arrest dat wijziging van de vergoeding van het vonnis bepaalt, de onteigenaar niet verplicht is verhoging te betalen op de geconsigneerde gelden, in uitvoering van het vonnis dat door beroep wordt aangevochten.

(1) Zo ook : PIRET, R., *Les variations monétaires et leurs répercussions en droit privé belge*, 1935, blz. 216 en 220; — PIRET, R., o.c., *Rev. prat. not.*, 1938, 28; — DRONSART, L., et BELVA, L., *Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique*, 1938, nr. 184ter.

(2) Brussel, 22 mei 1937, *T. not.*, 1937, 139; *B.J.*, 1937, 480 en 586.

(3) Cass., 11 mei 1939, *Pas.*, 1939, I, 242.

(4) Cass., 21 oktober 1966, *J.T.*, 1967, 241; — Cass., 2 juni 1967, *R.W.*, 1967-68, 646.

het tijdstip van de waarde van het goed vastlegt, mag met latere wijzigingen aan de waarde geen rekening worden gehouden.

De elementen van de schade — de waarde van het goed — worden *ne varietur* — zonder latere waardevermeerderingen- of verminderingen — bepaald.

Maar de omzetting van deze waarde in munt, heeft voor gevolg, dat in plaats van een vaste maatstaf een relatief mobiele maatstaf wordt gehanteerd. De waarde van het goed is onveranderlijk vastgelegd; de waarde van de munt is echter aan schommelingen onderhevig. Wanneer het hof van cassatie beweert dat de muntontwaarding een gevolg is van latere economische omstandigheden en niet van de onteigening, dan maakt het geen onderscheid tussen de twee waarde-maatstaven, maar houdt alleen rekening met de vastgelegde waarde-maatstaf.

Wordt de analyse van twee waardemaatstaven aanvaard, dan gaat het niet op te beweren dat er geen causaal verband zou bestaan tussen de muntontwaarding en de onteigening. De vervanging in het vonnis over de vergoeding van het vastgelegd waardeëlement door een mobiel waardeëlement, vereist dat ook met de mobiele maatstaf de schade vergoed wordt; de munt vervangt het onteigend goed en hun beider waarde moet zoveel mogelijk samenvallen.

Hierdoor kan de uiteindelijke vaststelling van de vergoeding zowel verhoogd als verlaagd worden.

16. Art. 11 G.W. verlangt een billijke vergoeding. Dit kan alleen het geval zijn als de onteigende een gelijkwaardig goed kan kopen als datgene wat hij bezat op het ogenblik van het declaratief vonnis. Wordt de waarde van het goed omgezet in een munt, waarvan de koopkracht gedaald is, dan is het voor de onteigende niet mogelijk zich een gelijkwaardig goed aan te schaffen.

Bij wettelijke devaluatie wordt rekening gehouden met de koopkracht van de munt, hoewel tussen devaluatie en koopkracht van de munt geen absolute correlatie bestaat. Waarom zou dan bij feitelijke devaluatie geen rekening mogen gehouden worden met de koopkracht van de munt? Overigens in het verslag van De Baeck en Hambye (1) bij de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw werd bij artikel 32 — opeenvolgende onteigeningen voor eenzelfde plan van aanleg — opgemerkt, dat bij deze waardebepaling rekening kan worden gehouden, hetzij met de waardevermindering van het geld, hetzij met een algemene prijsstijging van de onroerende goederen na het onteigeningsbesluit. De wetgever houdt dus rekening met de werkelijke waarde van de munt, waarom blijft het hof van cassatie dan alleen rekening houden met de wettelijke munt?

(1) *Parl. Besch., Senaat, 1959-60, nr. 275.*

SOMMAIRE

EVALUATION EN CAS D'EXPROPRIATION

En principe, la valeur du bien exproprié est estimée — *ne varietur* — à la date du transfert de propriété, c'est-à-dire la date du jugement constatant que les formalités administratives ont été accomplies.

En cas d'expropriations ayant pour but la construction d'autoroutes, la loi fixe un autre moment pour l'évaluation, à savoir le début de la procédure d'enquête. Ce moment choisi unilatéralement et arbitrairement crée une sorte de période légalement suspecte, au cours de laquelle toute plus-value est censée avoir été suscitée par le début de la procédure d'enquête. Il est malaisé d'admettre l'exactitude de cette thèse.

En cas de dévaluation légale de la monnaie entre le jugement déclaratif et la fixation de l'indemnité par le juge, la loi du 29 avril 1935 (art. 1) dispose qu'il n'est tenu compte des modifications à la parité-or du franc que dans la mesure où elles ont affecté le pouvoir effectif d'achat du franc; en d'autres termes, l'indemnité doit être calculée de telle sorte qu'elle permette à l'exproprié de se procurer un bien équivalent. C'est la valeur économique de la monnaie et non plus sa détermination légale qui constitue le fondement des évaluations des indemnités en cas d'expropriation.

Toutefois, lorsqu'intervient une diminution de fait du pouvoir d'achat de la monnaie, la cour de cassation estime à tort qu'il ne peut être accordé d'augmentation de l'indemnité. Le législateur tient donc compte de la valeur réelle de la monnaie, mais la cour de cassation ne connaît que la monnaie légale.

ZUSAMMENFASSUNG

DIE WERTUNG BEI ENTEIGNUNG

Im Prinzip wird der Wert des enteigneten Gutes — *ne varietur* — geschätzt am Tag der Eigentumsübertragung. Das ist der Tag des Urteils, in dem festgestellt wird, daß alle Verwaltungsformalitäten nachgekommen wurden.

Bei Enteignungen zwecks des Baus von Autobahnen wird im Gesetz ein unterschiedlicher Wertungsmoment bestimmt und zwar der Moment der Bekanntgabe der Bestimmung. Dieser einseitig und willkürlich gewählten Augenblick ruft eine Art gesetzlich verdächtige Periode hervor, während der jeder Wertzuwachs vermutet wird, der Bekanntgabe der Bestimmung zufolge, angestiftet zu sein.

Es fällt jemandem schwer zu akzeptieren, dieser Standpunkt sei richtig.

Bei einer gesetzlichen Geldabwertung zwischen dem deklarativen Urteil, und der Feststellung der Entschädigung durch den Richter, bestimmt das Gesetz vom 29. April 1935 (Art. I), daß den Änderungen der Goldparität nur in dem Masse Rechnung getragen werden muss, wo diese Änderungen die wirkliche Kaufkraft des Francs verringern, mit andern Wörtern, die Entschädigung muß derart berechnet sein, daß sie dem Enteigneten die Möglichkeit läßt, sich ein Gut von gleichem Wert anzuschaffen. Ein ökonomischer Wert des Geldes, und nicht länger seine gesetzliche Bestimmung, gibt die Grundlage für die Wertung der Entschädigungen ab.

Wenn aber ein tatsächlicher Schwund der Kaufkraft vorkommt meint der Kassationshof unrichtigerweise, daß keine Erhöhung der Entschädigung gewährt werden darf; Der Gesetzgeber also trägt dem tatsächlichen Wert des Geldes Rechnung, aber der Kassationshof kennt nur die gesetzliche Währung.

SUMMARY

VALUATION ON THE OCCASION OF EXPROPRIATION

The valuation of an expropriated property is, in principle — *ne varietur* — made on the date of transference of ownership. This is the date of the judgement which states that the administrative conditions have been fulfilled.

Where expropriation for the construction of motorways is concerned the law has set another moment, i.e. the moment when the decision is made known. This arbitrarily and unilaterally chosen moment gives rise to a sort of legally suspect period, during which each increase in value is thought to be caused by knowledge of the affectation. It is difficult to accept that such a thesis is just.

On the occasion of a legal currency devaluation between the declaration and the fixing of the compensation by the judge, the law of 29 April 1935 (art. 1) lays down that no notice must be taken of the gold rate of the frank except in so far as this influences its purchasing power or, in other words, compensation must be calculated so that the dispossessed owner can buy something else of equal value. The real economic value of the currency rather than its legal value thus forms the basis for the calculation of compensation for expropriation.

When a real fall in the purchasing power of the currency takes place the *cour de cassation* mistakenly maintains that no increase in compensation may be allowed. The law thus takes the real value of money into account but the *cour de cassation* recognises only its legal value.