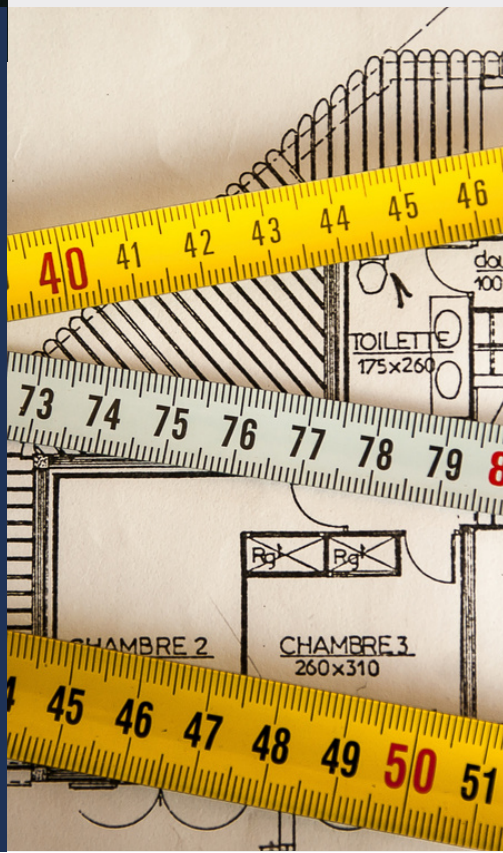
RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG ANTWERPEN

Wat als mooie bouwplannen of problemen met naburige panden in bitse betwistingen stranden?

Hoe verlopen dergelijke procedures?

Hoe vermijdt u dat dergelijke procedures een dure en lange strijd worden?



Inhoud

03 Een woordje vooraf

05 Buitengerechtelijke geschillenoplossing in een notedop

06 De gerechtelijke procedure

07 Mogelijkheden tot minnelijke schikking in het kader van de gerechtelijke procedure

EEN WOORDJE VOORAF

Indien er tijdens de realisatie van een bouwproject een discussie ontstaat óf omwonenden hinder ondervinden van bouwwerken of van de staat van een nabij gelegen onroerend goed aarzelen de betrokken actoren wel eens om dit geschil te laten beslechten door de rechtbank.

Zij vrezen de duurtijd en de hoge kostprijs van een gerechtelijke procedure, waarin vaak een deskundigenonderzoek wordt bevolen. Om diezelfde reden raden advocaten hun cliënten vaak af om een bouwgeschil aan de rechtbank voor te leggen.

Een bouwgeschil is zelden eenvoudig, maar hoeft niet altijd tot een dure en zeer lange procedure te leiden.

In deze brochure informeren wij u graag over:
-de mogelijkheden tot geschillenoplossing buiten de rechtbank
-de wijze waarop de rechtbank inzet op een duurzame, kostenefficiënte, snelle, participatieve en effectieve behandeling van bouwgeschillen
-de mogelijkheden tot minnelijke schikking tijdens de gerechtelijke procedure.

Buitengerechtelijke geschillenoplossing in een notedop

1. Minnelijk deskundig onderzoek:

Indien de discussie tussen partijen een technisch karakter heeft, kunnen zij ervoor kiezen om in onderling overleg een deskundige aan te stellen zoals bijvoorbeeld een architect, ingenieur, landmeter, … . In het kader van een minnelijk deskundig onderzoek aanvaarden partijen dat de vaststellingen en/of het advies van deze deskundige een tegensprekelijk karakter hebben.

Partijen kunnen vervolgens op basis van de tussenkomst van deze deskundige een minnelijke regeling trachten te bereiken, dit laatste al dan niet onder begeleiding van de deskundige.

2. Verzoeningscommissie Bouw

De Commissie komt tussenbeide in alle technische geschillen die rijzen tussen de consument en de architect en/of de aannemer(s) die betrokken zijn bij particuliere bouw– of renovatiewerken, waarbij een technisch onderlegde derde advies zal verlenen omtrent de technische discussie én partijen zal trachten te verzoenen.

Voor meer informatie: www.bouwverzoening.be

3. Buitengerechtelijke bemiddeling:

Partijen kunnen vrijwillig beroep doen op een derde partij die buiten het geschil staat en hen helpt.

Tijdens een bemiddeling tracht de bemiddelaar, een neutrale derde, de partijen te helpen in hun zoektocht naar een passende oplossing voor hun geschil. De bemiddelaar zorgt ervoor dat de partijen opnieuw of beter met elkaar communiceren, zodat zij samen de best mogelijke oplossing overwegen.

Er bestaan erkende bemiddelaars met ervaring in bouwzaken.

Meer informatie kan u terugvinden via www.fbc-cfm.be en www.ccai.be .

4. Arbitrage

Deze techniek van geschillenbeslechting leunt zeer nauw aan bij een procedure voor een rechtbank, maar onderscheidt zich doordat partijen zelf een of meer arbiters aanduiden, die een oordeel vellen over het geschil zonder dat zij tegen deze beslissing beroep kunnen aantekenen. (artikel 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek)

In het kader van bouwgeschillen is het nuttig om te verwijzen naar vzw Geschillencommissie Meubelen, waarover u meer informatie kan terugvinden via de Geschillencommissie Meubelen vzw | FOD Economie (fgov.be)

5. Collaboratieve advocaten:

Partijen kunnen ervoor kiezen om beroep te doen op collaboratieve advocaten om hen te begeleiden naar een minnelijke oplossing. Een collaboratief advocaat is een advocaat die over een erkenning als collaboratief advocaat beschikt en in die hoedanigheid exclusief optreedt binnen de perken van zijn mandaat. Dat mandaat is beperkt tot het bijstaan en raadgeven van de partijen tijdens de collaboratieve onderhandeling met het oog op het bereiken van een onderhandeld akkoord. (artikel 1738 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek)

Als één van de partijen zich terugtrekt uit de collaboratieve onderhandeling of als de collaboratieve onderhandeling eindigt, met of zonder akkoord, moeten de collaboratieve advocaten hun tussenkomst beëindigen. Zij mogen dan niet meer optreden in een gerechtelijke procedure die te maken heeft met het voorwerp van de collaboratieve onderhandelingen.

De gerechtelijke procedure

Indien partijen er niet in slagen om hun geschil onderling op te lossen, dan kunnen zij ervoor kiezen om een gerechtelijke procedure te starten. U kan ook zelf gedagvaard worden.

Voor geschillen die betrekking hebben op beschadigingen van onroerende goederen, geschillen tijdens het bouwproces of discussies die ontstaan naar aanleiding van de aankoop van onroerende goederen in opbouw is binnen de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, de AB12- kamer bevoegd, een kamer met expertise en ervaring in bouwzaken en dan ook de bouwkamer genoemd. Dit doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheden van de vrederechters en de ondernemingsrechtbanken, die overeenkomstig de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek eveneens bevoegd kunnen zijn voor de beoordeling van geschillen met dit voorwerp.

Hierna treft u toelichting bij de werkwijze van de bouwkamer.

1. DE OPROEPING

Een gerechtelijke procedure start met een dagvaarding, die door de gerechtsdeurwaarder wordt betekend. Deze dagvaarding vermeldt de dag, het uur en de plaats (het adres van het gerechtsgebouw en het nummer van de zaal van de rechtbank) waar de zaak zal voorkomen, evenals de feiten die aan de basis van het geschil liggen en de vordering die er gesteld wordt.

Indien partijen het eens zijn over het feit om het geschil aan de rechtbank voor te leggen, dan kunnen zij ook vrijwillig verschijnen aan de hand van een verzoekschrift.

2. UW VERDEDIGING

De bijstand van een advocaat kan ongetwijfeld heel nuttig zijn. Partijen zijn niet verplicht er één te raadplegen, u mag ook zelf voor uw verdediging instaan.

Indien u de erelonen (honoraria) van een advocaat niet kan betalen, kan u – onder bepaalde voorwaarden - beroep doen op een advocaat die u gratis of tegen een lagere vergoeding kan bijstaan. Deze bijstand moet gevraagd worden bij de bureaus voor juridische bijstand (BJB), die eveneens zullen nagaan of u in aanmerking komt voor een tegemoetkoming. Deze dienst van de balie van advocaten is gevestigd in de gerechtsgebouwen. Adressen en meer informatie kan u vinden op de website www.advocaat.be onder de rubriek ‘advies en bijstand’. Indien u aan de voorwaarden voldoet, maakt u aanspraak op juridische tweedelijnsbijstand. Vroeger werden zij pro deo advocaten genoemd. Dit zijn naast advocaten-stagiairs, ook advocaten met meer dan drie jaar ervaring die zich hiervoor beschikbaar stellen.

3. DE INLEIDINGSZITTING

De datum, uur en plaats van de inleidingszitting staan vermeld in de dagvaarding. De zaak wordt op deze inleidingszitting voor een eerste maal voor de rechter gebracht.

De openbaarheid van de zitting

De terechtzittingen van de rechtbanken zijn in principe openbaar. Dit betekent dat de deuren van de gerechtszaal moeten open zijn en om het even wie de zaal mag betreden, niet alleen diegenen die betrokken zijn bij een rechtszaak maar ook het publiek, zoals een verslaggever van een krant.

Bij uitzondering vinden bepaalde zittingen plaats in raadkamer, dit wil zeggen met gesloten deuren. In dat geval worden alleen de betrokken partijen en hun advocaat toegelaten tot de zittingszaal.

Het verloop van de inleidingszitting (of van een latere zitting waarnaar de zaak werd uitgesteld)

Op de inleidingszitting wordt de zaak opgeroepen. De rechter hoort eerst alle argumenten aan van alle partijen, en geeft iedereen om beurt het woord.

De rechter kan vervolgens volgende beslissingen nemen:

- VERSTEK (artikel 802 e.v. Gerechtelijk Wetboek):

Tegen een partij die niet op de inleidingszitting verschijnt kan verstek gevorderd worden door de andere partij. Hierop zal de rechtbank het verstek vaststellen. De rechter zal eveneens meedelen wanneer hij het verstekvonnis zal uitspreken. Dit betekent dat de rechtbank een beslissing zal nemen in uw zaak zonder dat er één van de overige partijen aanwezig of vertegenwoordigd is.

- UITSTEL:

Indien alle partijen aanwezig zijn, kan de rechter beslissen de zaak uit te stellen naar een latere zitting. Dit kan op vraag van één partij of op vraag van alle partijen. Redenen kunnen zijn dat er nog stukken moeten neergelegd worden, dat partijen wensen conclusies op te stellen, dat er nog een partij moet betrokken worden in het dossier, partijen minnelijke besprekingen voeren, …

- CONCLUSIEKALENDER:

De rechter kan op vraag van de partijen een conclusiekalender vaststellen. Dit is een kalender waarop wordt vermeld welke partij tegen welke datum haar argumenten op papier moet zetten én moet overmaken aan alle andere partijen en aan de rechtbank. Ook wordt er een datum bepaald waarop de zaak zal kunnen gepleit worden.

- VERZENDING NAAR DE ROL:

Met akkoord van alle partijen kan een zaak onbepaald worden uitgesteld.

- BEHANDELING BIJ KORTE DEBATTEN (artikel 735 Gerechtelijk Wetboek):

Er kan aan de rechter gevraagd worden om de zaak te behandelen op de inleidende zitting, omdat het gaat om eisen die niet voor ernstige betwisting vatbaar zijn of slechts een beperkte betwisting kennen. De eiser kan dit in de dagvaarding vragen, de verweerder kan dit (mondeling) op de inleidende zitting vragen. Het kan ook dat alle partijen dit vragen.

De zaak wordt dan op de inleidingszitting gepleit, zonder of met korte conclusies, en met korte pleidooien. Indien er op die inleidingszitting niet voldoende tijd is, wordt de zaak uitgesteld naar een andere inleidingszitting om dan te pleiten.

- VERZENDING NAAR DE KAMER VOOR MINNELIJKE SCHIKKING (KMS):

Zaken waarvan de rechter van oordeel is dat een minnelijke schikking mogelijk is, kunnen worden verzonden naar een kamer voor minnelijke schikking.

Dit kan zowel gebeuren op de inleidende zitting als op een latere zitting, op verzoek van één of meerdere partijen, of op eigen initiatief van de rechter. De partijen worden opgeroepen bij gerechtsbrief, waarin kort wordt uitgelegd wat de bedoeling van de zitting is, dat partijen in persoon moeten aanwezig zijn, en hoe partijen zich hierop kunnen voorbereiden.

De KMS-zittingen vinden plaats met gesloten deuren en op basis van vertrouwelijkheid. Dit laatste betekent dat, bij gebreke aan akkoord, de partijen in de verdere fase van de procedure niets mogen en kunnen gebruiken van hetgeen tijdens deze zitting is gezegd. Indien partijen niet tot een minnelijk akkoord komen, zal de zaak in een latere fase door een andere rechter dan de schikkingsrechter behandeld worden.

- MAATREGEL ALVORENS RECHT TE DOEN:

De rechter kan beslissen om, zonder al een standpunt in te nemen, een onderzoeksmaatregel op te leggen. Dit kan op vraag van één of meerdere partijen, of op eigen initiatief.

In de meeste bouwgerelateerde geschillen zal een deskundigenonderzoek noodzakelijk zijn, omdat een technisch advies vereist is alvorens het geschil naar behoren kan worden beoordeeld.

De rechter zal er op toezien dat de voorkeur wordt gegeven aan de meest eenvoudige, snelle en goedkope onderzoeksmaatregel, die volstaat om het geschil op te lossen (artikel 875bis van het Gerechtelijk Wetboek).

Er zijn verschillende onderzoeksmaatregelen mogelijk:

- Plaatsopneming (artikel 1007 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek):

In dossiers die zich hiertoe lenen (bv. geschillen met een beperkte financiële inzet of beperkte technische complexiteit) kan overwogen worden om een plaatsbezoek te organiseren, waarbij de rechter ter plaatse komt in aanwezigheid van een technisch raadsman/deskundige.

- Beperkt deskundigenonderzoek (artikel 986 van het Gerechtelijk Wetboek):

In vele dossiers wordt een beperkt deskundigenonderzoek bevolen (artikel 986 van het Gerechtelijk Wetboek). Een gerechtsdeskundige zal (zonder de rechter) ter plaatse komen om de klachten te onderzoeken, waarna hij zijn bevindingen aan de rechtbank zal toelichten op een hiertoe vastgestelde zitting.

Aan de deskundige kan ook opgedragen worden om een beknopt verslag op te stellen of om op een latere zitting een mondeling verslag te geven, dat zijn technisch advies en een voorstel van afrekening moet bevatten. Partijen kunnen op de hoorzitting hun opmerkingen formuleren, die de deskundige onmiddellijk zal beantwoorden.

Indien partijen geen minnelijke oplossing bereiken op basis van het deskundig advies, wordt een nieuwe rechtsdag bepaald waarop de zaak ten gronde zal worden gepleit, waarna in principe binnen de maand een vonnis zal worden uitgesproken.

- Klassiek deskundigenonderzoek:

Niet elk geschil komt in aanmerking voor een beperkte tussenkomst van een deskundige.

In dossiers waarin een volwaardig deskundigenonderzoek werd bevolen, zal de deskundige zowel een voor- als een eindverslag neerleggen (artikel 962 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek) en trachten om partijen te verzoenen.

- Het verhoor van partijen:

De rechter heeft de mogelijkheid om de persoonlijke verschijning van één of meerdere partijen te bevelen, en deze partij(en) te horen op de zitting.

- Gerechtelijke bemiddeling (artikel 1734 e.v. Gerechtelijk Wetboek):

De rechter kan, uitsluitend met akkoord van partijen, een erkend bemiddelaar aanduiden. Na afloop van de bemiddeling zal de bemiddelaar aan de rechter melden of partijen tot een akkoord zijn gekomen, dat geheel of gedeeltelijk kan zijn. Indien er geen (volledig) akkoord is tot stand gekomen, zal de procedure voor de rechtbank worden verdergezet

4. DE PLEITZITTING

Op de bouwkamer worden de zaken op uur vastgesteld. Op de pleitzitting krijgen de partijen om beurt het woord voor hun pleidooi, dat een mondelinge toelichting is van wat reeds in conclusies schriftelijk werd neergeschreven. Partijen leggen op dat ogenblik ook een kopie neer van de geïnventariseerde overtuigingsstukken die zij willen gebruiken.

Nadat alle partijen hun standpunt hebben uiteengezet worden de debatten gesloten en neemt de rechter de zaak in beraad.

5. DE UITSPRAAK

Eenmaal de debatten gesloten zijn, zal de rechter de datum meedelen waarop de uitspraak volgt. Dit wordt toegestuurd per post of per e-mail indien u op de zitting om verzending per email vroeg of u vertegenwoordigd werd door een advocaat.

Mogelijkheden tot minnelijke schikking in het kader van de gerechtelijke procedure

De rechter kan op elk ogenblik het voor uw zaak meest geschikte traject bepalen, waarbij de duur en de kostprijs ervan steeds nauwlettend in het oog wordt gehouden en dit in het kader van de taak van de rechter om in elke stand van het geding een minnelijke oplossing van de geschillen te bevorderen (artikel 730/1 §1 van het Gerechtelijk Wetboek).

De rechter in bouwbetwistingen is bijgevolg niet enkel diegene die finaal de geschillen juridisch beslecht na een soms lange en kostelijke procedure. Hij zal voor elke zaak ook inschatten welk oplossingstraject het meest tegemoet komt aan de behoeften van partijen en waar mogelijk trachten om partijen te verzoenen. De omstandigheid dat een gerechtelijke procedure wordt ingeleid hoeft dan ook niet te betekenen dat partijen niet meer tot een onderhandelde oplossing kunnen komen.

Partijen beschikken binnen het bestek van de gerechtelijke procedure over de volgende mogelijkheden om tot een minnelijke schikking te komen overzicht:

1.Oproeping in verzoening:

Partijen kunnen hun geschil kosteloos en zonder formaliteiten laten oproepen in verzoening voor de rechtbank (artikel 731 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek).
De rechter kan geen oplossing afdwingen, maar indien partijen verschijnen, zal de rechter de bespreking tussen partijen begeleiden en proberen hen te verzoenen. Indien er geen verzoening bereikt wordt, kan alsnog een gerechtelijke procedure worden ingeleid om een veroordeling te bekomen. Deze inleiding kan na een poging tot verzoening vaak op basis van een verzoekschrift vrijwillige verschijning.

2.Bemiddeling:

Partijen kunnen ook in het kader van een gerechtelijke procedure proberen om tot een bevredigende oplossing te komen met tussenkomst van een derde-bemiddelaar. Dit noemt men de gerechtelijke bemiddeling, die met akkoord van partijen kan opgelegd worden door de rechter.

3.Verzoeningspogingen bij de plaatsopneming

Wanneer de rechter samen met een technisch raadsman en partijen ter plaatse komt, is dit een uitgelezen ogenblik om na te gaan of een verzoening tussen partijen mogelijk is.

Na kennisname van het technisch advies van deze deskundige zal de rechter ter plaatse, na interactie met partijen en hun eventuele raadslieden, nagaan of een verzoening tussen partijen mogelijk is, dan wel na gaan hoe de zaak zo proceseconomisch mogelijk kan worden verdergezet.

Indien geen verzoening wordt bereikt, zal een nieuwe rechtsdag worden bepaald waarop de zaak zal worden gepleit, waarna in principe binnen de maand een vonnis zal worden uitgesproken.

4.Verzoeningspogingenin het kader van een deskundig onderzoek

Zowel bij een volwaardig, als bij een beperkt deskundigenonderzoek heeft de deskundig als eerste taak te onderzoeken of partijen kunnen verzoend worden, en ook in de loop van het deskundig onderzoek heeft hij als taak om steeds oplossingen te benaarstigen.

In het kader van een beperkt deskundigenonderzoek wordt de deskundige gehoord ter zitting. Indien partijen op deze zitting aanwezig zijn (hun persoonlijke verschijning kan ook worden bevolen), zal de rechter op dat ogenblik nagaan of een verzoening kan worden bereikt voor zover de deskundige hier nog niet in geslaagd zou zijn.

5. Kamer voor minnelijke schikking

Ook in dossiers waarin een volwaardig deskundigenonderzoek werd bevolen of geschillen waarin geen voorlopige maatregelen werden bevolen, wordt door de rechter nagegaan of het dossier al dan niet in aanmerking komt voor een verzoeningspoging.

Wanneer er een volwaardig deskundig onderzoek werd bevolen, dan zal de rechtbank dit bijvoorbeeld na neerlegging van het eindverslag aftoetsen. Dit uiteraard enkel voor zover de deskundige er niet in geslaagd zou zijn om partijen te verzoenen. In bevestigend geval ontvangen partijen hiertoe een oproeping.

De rechter die de verzoeningspoging begeleidt, zal een andere rechter zijn dan deze die – bij gebrek aan verzoening – de zaak ten gronde zal behandelen.
Ook hier geldt dat – bij gebreke aan verzoening - een nieuwe rechtsdag zal worden bepaald waarop de zaak ten gronde zal worden gepleit, waarna in principe binnen de maand een vonnis zal worden uitgesproken.

De werking van de kamer voor minnelijke schikking wordt nog steeds verder verfijnd. Verdere informatie volgt

Met deze aanpak streven wij graag samen met alle betrokken actoren naar een duurzame, snelle, betaalbare en effectieve oplossing voor uw bouwgeschil.