

Erfdienstbaarheid van doorgang.

Ons recht maakt een onderscheid tussen een erfdienstbaarheid van doorgang en een losweg. Dit heeft belangrijke gevolgen.

Noodweg.

Men spreekt van insluiting als een erf ingesloten ligt en geen of onvoldoende toegang heeft tot de openbare weg. Dan moet een uitweg gevonden worden en ingericht worden. Daartoe moet een procedure ingesteld worden voor de Vrederechter van de plaats waar het ingesloten erf gelegen is. De Vrederechter zal ter plaatse komen en de toestand nagaan. Als het perceel inderdaad ingesloten ligt, zal de Vrederechter de minst schadelijke uitweg vastleggen en dit rekening houdend met de plaatselijke gesteldheid. Met minst schadelijke weg wordt niet bedoeld op de kortste of meest gemakkelijke weg. Als tegen het ingesloten perceel een verharde weg ligt die toegang verleent tot de openbare weg maar die langer is dan indien een nieuwe weg aangelegd wordt die rechtstreeks doorgang verleent naar de openbare weg, zal toch voor de verharde weg gekozen worden omdat die reeds ingericht is en er dus minder schade veroorzaakt wordt. Zodra een uitweg vastgelegd is door de Vrederechter en die in een vonnis omschreven is, blijft die gelden zolang hij noodzakelijk is. Als de uitweg niet meer noodzakelijk is voor het normaal gebruik naar de bestemming ervan of als een uitweg kan genomen worden die minder schadelijk is, kan de afschaffing gevorderd worden (artikel 684 burgerlijk wetboek). Zo bv. voor een landbouwuitbating. Zolang de hoeve en gebouwen bedrijfsmatig gebruikt worden, zal de toegang breder moeten zijn dan als de hoeve louter voor bewoning gebruikt wordt. De eigenaar die via zijn erf een uitweg naar de hoeve moet geven van bv. 8 meter breedte kan, als die hoeve niet meer bedrijfsmatig uitgebaat wordt, de versmalling van de uitweg vorderen. Het omgekeerde geldt ook. Als de hoeve en gebouwen enkel bereikbaar zijn via een smalle uitweg, kan verbreding gevorderd worden. Zowel de eigenaar als de pachter kunnen die verbreding vorderen. Als de pachter het doet, moet hij wel de eigenaar in de zaak betrekken zoniet kan de rechter niet oordelen over de vordering. Als de afschaffing van de uitweg niet gevorderd wordt, blijft de uitweg bestaan. Als bv. in een vonnis van 1900 een uitweg vastgelegd is en die vanaf 1950 niet meer gebruikt wordt, kan die in 2010 opnieuw in gebruik genomen worden als daar noodzaak toe bestaat.

Eigendomsakte.

Anders ligt het met een erfdienstbaarheid van doorgang. Dit is een doorgangsweg die in een eigendomsakte vermeld staat. Men spreekt dan van een erfdienstbaarheid volgens titel. De erfdienstbaarheid van doorgang kan ook toegestaan worden in een gewone overeenkomst tussen de eigenaar van het lijdend erf, waarop de doorgang gevestigd wordt en de eigenaar van het heersend erf die doorgang mag nemen. Belangrijk is dan wel dat, als de erfdienstbaarheid van doorgang bij een gewone overeenkomst gevestigd wordt, de eigenaar van het lijdend erf dat moet kunnen bewijzen. Hij moet het bewijs leveren dat hij doorgang mag nemen en dat dit overeengekomen werd. Zo oordeelde de rechtbank van Turnhout in een vonnis van 8 november 2004 dat een verkavelingsplan en een kadasterplan niet in aanmerking kunnen komen als bewijs omdat die niet uitgaan van de eigenaar van het lijdend erf. Ook de rechtbank van Leuven besliste in een vonnis van 27 mei 2006 dat, als er geen titel is, er een erkenning van de erfdienstbaarheid kan zijn maar die moet dan zonder twijfel uitgaan van de eigenaar van het lijdend erf. Daarmee volgen de rechtbanken artikel 695 van het burgerlijk wetboek dat voorziet dat de eigenaar van het dienstbaar of lijdend erf het bestaan van de erfdienstbaarheid kan erkennen. Die erkenning kan uitgaan van een voorgaande eigenaar en het geval kan zich voordoen dat de nieuwe eigenaar daar geen kennis van heeft. Toch zal hij als nieuwe eigenaar de erfdienstbaarheid van doorgang

moeten eerbiedigen omdat in de eigendomsakte altijd vermeld wordt dat de koper het goed aankoopt « met de zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden ».

Een erfdienstbaarheid van doorgang is een niet-voortdurende en onzichtbare erfdienstbaarheid t.t.z. dat, om ze uit te oefenen, er altijd een daad van de mens vereist is maar zolang niemand doorgang neemt, kan men niet weten of op de weg een erfdienstbaarheid rust (artikel 688 burgerlijk wet).

Vergoeding.

Bij het toekennen van een recht van uitweg wegens ingeslotenheid zal de rechter ook een vergoeding vastleggen. Dat is niet het geval bij een erfdienstbaarheid van doorgang. Men gaat ervan uit dat de erfdienstbaarheid van doorgang in de prijs van het lijdend erf verrekend zit. Als de erfdienstbaarheid van doorgang voor het eerst gevestigd wordt, zal de prijs van de grond waarop hij ingericht wordt, het lijdend erf, minder hoog zijn dan indien er geen erfdienstbaarheid zou op gevestigd zijn. Voor het inrichten van een losweg moet wel betaald worden. Artikel 682 paragraaf 1 van het burgerlijk wetboek voorziet dat de uitweg kan gevorderd worden tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot der schade die hij mocht veroorzaken. Het gaat dus om een schadevergoeding, niet om een gebruiksvergoeding. De schadevergoeding is dus afhankelijk van de werkelijke schade en ofwel wordt die forfaitair bepaald ofwel zal de rechter een deskundige aanstellen die de schadevergoeding zal berekenen.

Gemakkelijk gebruik.

De eigenaar van het heersend erf mag alle werken uitvoeren die nodig zijn voor het gebruik en het behoud van de erfdienstbaarheid. Uiteraard moet hij zelf de kosten dragen (art. 698 Burgerlijk Wetboek). Zo mag, als dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften mag, hij de weg verharderen, putten dichten enz.

De eigenaar van het lijdend erf mag niets doen dat de uitoefening van de erfdienstbaarheid zou verminderen of ongemakkelijker maken. Zo besliste het Hof van Cassatie in een arrest van 24 september 1976 dat de eigenaar van het dienstbaar erf die de uitoefening van de doorgang onmogelijk maakte door een mesthoop aan te leggen op de bedding kan veroordeeld worden tot betaling van een schadevergoeding wegens gebruiksderiving en tot herstel van de doorgang in zijn oorspronkelijke staat.

De eigenaar van het lijdend erf mag de gesteldheid van de plaats niet veranderen en mag de erfdienstbaarheid niet verleggen naar een andere plaats (artikel 701 Burgerlijk Wetboek). Als hij dat toch wil doen, moet het gebeuren in onderling akkoord met de eigenaar van het heersend erf of moet een procedure ingesteld worden. Als de oorspronkelijke ligging meer bezwarend geworden is, kan hij de eigenaar van het heersend erf een andere plaats aanbieden voor zover die voor de uitoefening van de doorgang even gemakkelijk is. Zo bv. een doorgang die loopt in het midden van een landbouwbedrijf, tussen de hoefwoning en de stallen. Die erfdienstbaarheid kan verlegd worden achter de stallen.

Tenietgaan.

Bij een noodweg, kan men zich niet op verjaring beroepen (artikel 684 Burgerlijk Wetboek). Zolang die niet door de rechter afgeschaft wordt, blijft die dus eeuwigdurend bestaan.

Bij een erfdienstbaarheid van doorgang geldt de verjaring wel. Een erfdienstbaarheid van doorgang gaat teniet als zij niet uitgeoefend wordt gedurende dertig jaar (artikel 706 Burgerlijk Wetboek). Die niet-uitoefening moet absoluut zijn en niet voor enige twijfel vatbaar. Als bv. nog sporadisch doorgang genomen wordt door passanten, loopt de verjaringstermijn niet en blijft de erfdienstbaarheid van doorgang bestaan.

Als de afschaffing door verjaring gevorderd wordt, is het de eiser die de verjaring inroept, die het bewijs moet leveren. Dat is doorgaans de eigenaar van het lijdend erf.

Een erfdienstbaarheid van doorgang gaat ook teniet wanneer de zaken zich in zodanige staat bevinden dat men daarvan geen gebruik meer kan maken (artikel 703 Burgerlijk Wetboek). Als bv. een gebouw opgericht wordt op de bedding van de erfdienstbaarheid, zal de erfdienstbaarheid van doorgang ophouden.

De eigenaar van het lijdend erf kan de afschaffing van de erfdienstbaarheid van doorgang vorderen als zij ieder nut voor het heersend erf heeft verloren (artikel 710bis Burgerlijk Wetboek). Dit is een feitenkwestie en de rechtbanken oordelen zeer omzichtig.

© Advocaten J.Meersman & A. Van Keer