

Discussie over scheidingslijn met nieuwe buur

Sinds een aantal maanden heb ik een nieuwe buurman, met wie ik in een discussie over de scheidingslijn tussen onze eigendommen verwickeld ben geraakt. Met de vorige buurman had ik nooit problemen, maar deze nieuwe buur beweert dat mijn afsluiting 1,7 meter op zijn eigendom staat. Hij wil dat ik de afsluiting verplaats tot op de scheidingslijn.



Iedere eigenaar kan zijn nabuur verplichten tot het afpalen van hun aan elkaar grenzende eigendommen.

De afsluiting bestaat uit betonnen palen met daartussen betonnen platen. Deze afsluiting werd in 1960 gebouwd. Kan mijn buurman nu nog de verwijdering van de afsluiting vragen?

Eigenlijk kent de discussie tussen u en uw buurman twee aspecten. Vooreerst is er de discussie over waar de scheidingslijn tussen de eigendommen is gelegen en anderzijds is er de eventuele inname van grond door de ene van de andere buur. Juridisch gaat het hier eigenlijk om twee aparte juridische problemen, met name de afpaling en de verkrijgende verjaring. Ingevolge de recente rechtspraak, ligt de oplossing op uw vraag echter in één logische lijn.

Afpaling

Op grond van artikel 646 Burgerlijk Wetboek kan ieder eigenaar zijn nabuur verplichten tot het afpalen van hun aan elkaar grenzende eigendommen. Dergelijke afpaling geschiedt volgens dit art. 646 Burgerlijk Wetboek op gemene kosten.

De vereisten om een afpaling te kunnen vorderen zijn vrij eenvoudig. Vooreerst moet de vordering door de eigenaar worden gesteld, moeten er twee aanpalende eigendommen zijn die aan verschillende eigenaars toebehoren en mag er nog geen afpaling hebben plaatsgevonden.

Door een procedure tot afpaling wordt de grenslijn vastgelegd tussen twee aanpalende eigendommen. Deze procedure tot afpaling kan zowel minnelijk gebeuren als ten overstaan van een rechtbank. In het eerste geval spreekt men van een minnelijke afpaling en in het tweede geval van een gerechtelijke afpaling.

De vordering tot afpaling is in principe onverjaarbaar. Met andere woorden kan een eigenaar, hoe lang hij ook al eigenaar is, nog steeds de

afpaling vragen, zolang er nog geen afpaling heeft plaats gevonden.

Verkrijgende verjaring

Wanneer na de afpaling blijkt dat de ene buur een deel van het perceel van de andere buur bezet, kan de eigenaar wiens eigendomsrecht geschonden wordt, vragen dat deze storting van zijn bezit onmiddellijk ophoudt.

Echter wanneer het bezit door de niet-eigenaar reeds meer dan dertig jaar duurt, kan deze zich beroepen op de verkrijgende verjaring. Het eigendomsrecht is het enige zakelijke recht dat principieel een eeuwigdurend karakter heeft. Het loutere feit dat men zijn recht gedurende dertig jaar niet uitoefent leidt niet tot uitdovende verjaring. Men zal zijn recht slechts verliezen zo er tegelijkertijd iemand anders voldoende lang actief deugdelijke bezitsdaden stelt.

Een persoon die dus meer dan dertig jaar een onroerend goed bezit alsof hij eigenaar is, zal zich op de verkrijgende verjaring kunnen beroepen om eigenaar te worden.

Tegenstrijdige rechten

Uit de basisregels met betrekking tot de afpaling en de verkrijgende verjaring volgen mogelijks tegenstrijdige rechten. Enerzijds kan immers de ene eigenaar steeds de afpaling vorderen terwijl de andere eigenaar met succes beroep zou kunnen doen op de verkrijgende verjaring. Hierdoor ontstaan tegenstrijdige situaties.

In het verleden werd daarom gezegd dat het recht van afpaling dat onverjaarbaar is altijd boven een verkrijgende verjaring speelde omdat zelfs na dertig jaar door een afpaling de scheidingslijn toch nog kon worden verlegd. Hoewel dit standpunt een zekere logica inhoudt, klopt het toch niet voor si-

tuaties waar de scheidingslijn sinds meer dan dertig jaar bepaald wordt door een vaste afsluiting.

Oplossing van de rechtspraak

In een arrest van 10 april 2014 heeft het Hof van Cassatie deze knoop van tegenstrijdige rechten ontward op een creatieve maar correcte manier. Het Hof van Cassatie stelt dat weliswaar de vordering tot afpaling onverjaarbaar is maar dat de scheidingslijn door verjaring kan komen vast te staan.

In dit arrest stelt het Hof van Cassatie letterlijk als volgt:

"Het recht van een grondeigenaar om krachtens artikel 646 Burgerlijk Wetboek van zijn nabuur de afpaling van de aan elkaar grenzende eigendommen te vorderen, gaat als attribuut van het eigendomsrecht niet teloor door verjaring. Deze onverjaarbaarheid betreft enkel het recht om de scheidingslijn tussen de aangrenzende eigendommen te bepalen en niet de scheidingslijn zelf."

Dit betekent dat elke eigenaar nog steeds kan vragen om de grenzen van zijn onroerend goed vast te leggen, maar dat zijn nabuur door

middel van verkrijgende verjaring, aan de hand van een meer dan 30 jaar oude afsluiting, kan bewijzen dat een welbepaalde scheidingslijn is komen vast te staan.

In uw geval zou u dus tegen de vordering tot afpaling kunnen inbrengen dat de betonnen afsluiting, aanwezig sinds 1960, door verkrijgende verjaring de scheidingslijn uitmaakt.

Bewijslast

Voor de verkrijgende verjaring geldt, zoals voor alle vorderingen in het Belgisch rechtssysteem, dat diegene die beweert ook moet bewijzen. Hij moet aantonen dat de constitutieve bestanddelen voor verkrijgende verjaring aanwezig zijn, met name het bezit van het onroerend goed dat men wil verkrijgen en het vereiste tijdsverloop.

In uw geval zult u dus moeten bewijzen dat de betonnen afsluiting er sinds meer dan 30 jaar staat en dat u in die tussenperiode het deel aan uw kant van de afsluiting steeds als uw eigendom heeft beschouwd. Omdat het bezit een rechtsfeit is, heeft de bezitter toegang tot alle bewijsmiddelen, ook getuigen en foto's. ●

Consultaties

- Juridische consultaties, geen fiscale zaken.
- Tarief : 45€ (btw incl). Aangepast tarief voor meer complexe zaken.
- Betaling: via overschrijving op rekeningnummer BE31 1030 1157 0855 van Landbouwleven, Léon Grosjeanlaan 92, 1140 Brussel, met de mededeling "Juridische vraag".
- Gunstige voorwaarden enkel voorbehouden aan abonnees.
- Degenen die niet geabonneerd zijn, gelieve ons te consulteren.
- Er wordt alleen rekening gehouden met vragen die via fax, post of e-mail opgestuurd werden (juridischdienst@landbouwleven.be)
- Meer informatie: 02/730.33.17
- Bepaalde zaken zullen anoniem gepubliceerd worden.