

ius scriptum. Feestbundel voor Hugo Vandenberghe, Brugge, die Keure, 2007, 289-303; VAN OEFELLEN, A., *Schuldvergoeding bij rechtmatige overheidsdaad in België. Pradvies voor de vereniging voor de vergelijkende studie van het recht van België en Nederland*, Zwolle, W.G.J. Tjeenk Willink, 1984, nrs. 1-61, 1-100; VITS, P., "De foutloze aansprakelijkheid van de overheid voor abnormale burenhinder uit openbare werken" (noot onder Cass. 24 november 1994), *R.Cass.* 1995, 93-96; VITS, P., "Burenhinder door dieren, hanegekraai en kwartelgezang", *T.Vred.* 1995, 177-182; VITS, P., "Burenhinder uit instrumentale muziek", *T.Vred.* 1995, 186-190; VUYE, H., "Burenhinder, overheid en bedrijf: pleidooi voor een daadwerkelijke schadeloosstelling van ondernemingen in geval van schade ten gevolge van openbare werken", *Limb. Rechtsl.* 2008, 259-291.

— Overzichten van rechtspraak: HANSENNE, J., "Examen de jurisprudence (1982-1988). Les biens", *R.C.J.B.* 1990, nrs. 53-63, 357-378; KOKELENBERG, J., VAN SINAY, Th. en VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak: zakenrecht (1994-2000)", *T.P.R.* 2001, nrs. 41-84, 888-943. □

Art. 544. Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen.

□ **Rspr.:** — *Eigendom*

De eigendom van een aan de openbare weg palend erf omvat noodzakelijk het recht van toegang, van uitzicht en van waterafloop op deze weg, uitgeoefend overeenkomstig de wetten en reglementen. Deze essentiële rechten van de aangelanden worden niet geschonden door de werken die aan de openbare weg worden uitgevoerd en die, zonder dat de toegang tot het erf materieel verhinderd wordt, slechts tot gevolg hebben dat het aantal rechtstreekse voorbijgangers van een langs die weg gevestigde winkel vermindert.

Cass. 4 juni 1959, *Arr. Cass.* 1959, 803, *Pas.* 1959, I, 1007 en *R.W.* 1960-61, 26.

— Art. 1 van het additioneel Protocol bij het Europees Verdrag ter bescherming van de rechten van de mens erkent uitdrukkelijk het recht "dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang". Ook art. 11 G.W. laat de bepaling van art. 544 B.W. onaangetaast. Ofschoon art. 11 G.W. op een algemene wijze het beginsel van de vergoeding van iedere gedwongen afstand van de eigendom bekrachtigt, houdt art. 544 B.W. voor de wetgever het recht in om, zonder dat enige schadeloosstelling voorzien is, de wijze van genot in het algemeen belang te beperken of door de bevoegde overheid te laten beperken. Het recht op een vergoeding dat in het geval van art. 11 G.W. de regel is, is buiten het toepassingsgebied van die bepaling slechts uitzonderlijk. Het moet dan ook door een bijzondere wetsbepaling erkend worden. De beperkingen die de voorschriften van een plan van aanleg aan de uitoefening van het eigendomsrecht opleggen, vormen geen ontzegging in de zin van art. 11 G.W. of art. 1 additioneel Protocol bij het Europees Verdrag ter bescherming van de rechten van de mens.

R.v.St. nr. 21.269, 16 juni 1981, *Arr. R.v.St.* 1981, 971 en *R.W.* 1981-82, 1822; *R.v.St.* nr. 21.936, 26 januari 1982, *Arr. R.v.St.*

1982, 139; *R.v.St.* nr. 22.784, 4 januari 1983, *Arr. R.v.St.* 1983, 5; *R.v.St.* nr. 23.926, 31 januari 1984, *Arr. R.v.St.* 1984, 153; *R.v.St.* nr. 26.042 en 26.043, 9 januari 1986, *Arr. R.v.St.* 1986.

— Hoewel de vermeldingen van het kadaster, inzonderheid het door het bestuur opgemaakte register voor de heffing van de grondbelasting, op zich geen recht van eigendom kunnen vestigen, noch een titel van eigendom kunnen opleveren, kan nochtans niet iedere wettelijke bewijswaarde aan deze vermeldingen ontzegd worden. De rechter die over een vordering tot afpaling uitspraak doet, kan uit de kadastrale gegevens desgevallend feitelijke vermoedens afleiden, vooral wanneer de vermeldingen van het kadaster met andere inlichtingen of aanwijzingen overeenstemmen.

Cass. 17 september 1987, *Arr. Cass.* 1987-88, 80, *Pas.* 1988, I, 73 en *R.W.* 1987-88, 777.

— *Misbruik van eigendomsrecht*

De eigenaar, op wiens erf zich een gebouw uitbreidt dat op het naburig erf werd opgericht, mag de wegneming van dit gebouw vorderen in de mate van de uitbreiding, behalve wanneer hij uitdrukkelijk of stilzwijgend in het oprichten van dat gebouw heeft toegestemd of daartoe wettelijk gehouden was. Cass. 13 november 1952, *Arr. Cass.* 1953, 144, *Pas.* 1953, I, 158 en *J.T.* 1953, 103.

— Het recht op afbraak wegens onrechtmatige toeëigening door een derde van andermans grond, evenals het eigendomsrecht waarvan het de schending sanctioneert, is vatbaar voor misbruik. Een dergelijk misbruik kan niet alleen ontstaan door de uitoefening van bedoeld recht met het enkel inzicht om te schaden, maar ook door de uitoefening ervan op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bezorgd persoon. Dit is het geval wanneer de afbraak gevorderd wordt van een zijgevel die over een lengte van ongeveer zes meter en een breedte van 20 tot 21 centimeter, ondoordacht, maar te goeder trouw op het aanpalend erf werd opgericht en waarbij de schade die zou voortvloeien uit de afbraak van de sedert 23 jaar aldus bestaande muur buiten verhouding is tot het voordeel dat de eiser bij de afbraak zou kennen.

Cass. 10 september 1971, *Arr. Cass.* 1972, 31, concl. Adv. Gen. GANSIOF VAN DER MEERSCH, *Pas.* 1972, I, 28, *R.W.* 1971-72, 321, *J.T.* 1972, 118, *R.C.J.B.* 1976, 300, noot P. VAN OMMESLAGHE en *T. Aum.* 1972, 245, noot K. VERBERNE.

— Een fout kan niet enkel bestaan in het feit dat men misbruik maakt van zijn eigen recht, maar ook in het feit dat men andermans eigendomsrecht op onwettige wijze aantast, in casu door het oprichten van een gebouw met grondinname van het naburig erf.

Cass. 18 juni 1987, *Arr. Cass.* 1986-87, 1446, *Pas.* 1987, I, 1299, *R.W.* 1987-88, 1474 en *J.T.* 1988, 156.

— De overdracht in eigendom van een som geld door een schuldenaar ten bate van zijn schuldeiser maakt geen inpandgeving uit, ook al geschiedt die overdacht tot zekerheid van de schuldeiser.

Cass. 4 april 2003, *R.W.* 2003-04, 1689, noot M. STORME.

— *Hinder uit nabuurschap*

De eigenaar van een onroerend goed die door een niet-foutief feit het evenwicht tussen de rechten van naburige eigenaars verbroekt, door het opleggen aan een naburige eigenaar van een stoomis die de maat van de gewone buurshapsnadeelen overschrijdt, is hem een rechtmatige en passende compensatie verschuldigd, waardoor het verbroken evenwicht hersteld

de schade,
zijn zonder

1990, I,
267.

schadever-
de benna-
k van het

1990, I,
M.B. 1991,

hetwelk
particulier

B.W. ver-
aanneer zij

inbaarschap
hinder veroor-
deling van

met de
belang

1991, I, 827,
M.B. 1991,

199, noot J.
er 2008,

onale bu-
tussen-
gedra-

er, 1992,
17 no-

2009, AR

hinder
oorzaakt

moet dra-
g van de

van het
die door

leden en
hoe aan-

hinderd
het alge-

voor de

Cass. 97,
ec. not. b.

en recht
niet dat

oedering
grond dat

de wets-

95, 402.

het feit
oor het

het vol-
volgens

om het

WETBOEK

verbroken evenwicht te herstellen.

Cass. 14 december 1995, *A.J.T.* 1995-96, 525, noot S. SNAET, *J.L.M.B.* 1996, 966, noot P. HENRY, *Pas.* 1995, I, 1163 en *R.W.* 1996-97, 188.

— Iemand is slechts tot vergoeding gehouden voor abnormale burenhinder indien de hinder is veroorzaakt door zijn daad, een verzuim of een gedraging die hem kan worden toegerekend. Het vonnis of arrest dat een verstoring van het evenwicht vermeldt, maar geen toerekenbare gedraging, dient verbroken.

Cass. 12 maart 1999, *Arr. Cass.* 1999, 362 en *T.B.B.R.* 1999, 657; Cass. 18 november 1999, *Arr. Cass.* 1999, 1454 en *R.W.* 2000-01, 15. Zie tevens Cass. 3 april 1998, *Pas.* 1998, I, 440 en *T.B.B.R.* 1999, 140.

— Wanneer burenhinder wordt veroorzaakt door de overheid, dan dient enkel die hinder gecompenseerd die de hinder overtreft die een particulier persoon in het algemeen belang moet dulden.

Cass. 23 november 2000, *Rev. not. b.* 2001, 113 en *T.B.B.R.* 2001, 380.

— De rechter kan niet iemand veroordelen tot compensatie wegens burenhinder, zonder vast te stellen dat die hinder te wijten is aan een daad, verzuim of gedraging van de compensatieplichtige.

Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2009, 469, noot C. BAEKELAND; Cass. 25 juni 2009, *TBBR* 2009, 475, noot P. LECOCQ en S. BOULEFITE.

Comm.: — Zie art. 11 G.W. (thans art. 16); art. 551, 552 e.v., 565 e.v., 577-2, 577-3 t.e.m. 577-14, Titel IV, B.II, 711-712, 716, 2219 e.v. B.W.; art. 1371 Ger. W. □

Art. 545. [...]

□ Wetg.: — Opgeheven bij art. 29 W. 15 december 1949 (B.S. 1-3.1.1950). □

Art. 546. De eigendom van een roerende of een onroerende zaak geeft recht op al wat zij voortbrengt en op hetgeen, hetzij natuurlijk, hetzij kunstmatig, als bijzaak ermee verenigd wordt.

Dit recht wordt recht van natrekking genoemd.

□ Rspr.: — Wanneer een leiding één geheel vormt, waarvan alle bestanddelen onderling vast en blijvend met elkaar verbonden zijn, alsmede vastgehecht en geïncorporeerd in verscheidene gebouwen, en de leiding is als toebehoren noodzakelijk voor de dienst en exploitatie van de gebouwen, dan kan zij door het recht van natrekking als onroerende eigendom beschouwd worden.

Cass. 8 mei 1886, *Pas.* 1886, I, 193.

— Degene die bij overeenkomst een onverdeeld gedeelte van een erf verkrijgt, bekomt tevens en op hetzelfde ogenblik het bij art. 546 e.v. B.W. bepaalde recht op alles wat achteraf door natrekking aan dit erf aanwast.

Cass. 3 maart 1932, *Pas.* 1932, I, 88.

Comm.: — Zie art. 712, 1018, 1615 B.W.; art. 45, 2de lid Hyp. W.; art. 5, 1ste lid Woningbouwwet. □

HOOFDSTUK I

RECHT VAN NATREKKING OP HETGEEN DOOR EEN ZAAK WORDT VOORTGEBRACHT

□ Bibli.: — HANSENNE, J. en ROUSSEAU, L., "L'accession", in *Les biens*, t. II, boek 1, *Rép. not.*, Brussel, Larcier, all. 1994, nrs. 1-61, 58-85; KLUYSKENS, A., *Zakenrecht*, deel V, in *Beginnelsen van burgerlijk recht*, Antwerpen, Standaard, 1940, nr. 121, 141-142; LAURENT, F., *Principes de droit civil*, t. VI, Brussel, Bruylant, 1878, nrs. 196-244, 266-322; *R.P.D.B.*, T. X, v° *Propriété*, Titel II, hoofdstuk 3 (Accession), nrs. 90-120, 497-499. □

Art. 547. De natuurlijke vruchten en de vruchten van nijverheid van de grond, De burgerlijke vruchten, De jongen van de dieren, behoren de eigenaar toe door recht van natrekking.

□ Rspr.: — Geen enkele wetsbepaling, noch art. 547 B.W., noch art. 583 B.W., bevat een definitie van de vruchten van een geëxploiteerde mijn.

De rechter kan bijgevolg, zonder schending van de wet, de voortbrengsels van de mijn als vruchten van nijverheid van de grond beschouwen.

Cass. 26 april 1849, *Pas.* 1849, I, 389.

Comm.: — Zie art. 546, 582 e.v., 630, 729, 928, 1014-1015, 1614 B.W.; art. 45, 2de lid Hyp. W. □

Art. 548. De door een zaak voortgebrachte vruchten behoren de eigenaar slechts toe onder verplichting om de door derden gemaakte kosten van het beploegen, bewerken en bezaaien te vergoeden.

□ Comm.: — Zie art. 20, 2° Hyp. W. □

Art. 549. Hij die enkel het bezit heeft van een zaak, behoudt de vruchten slechts voor zich, ingeval hij te goeder trouw bezit; in het tegenovergestelde geval is hij gehouden de voortbrengsels, samen met de zaak, terug te geven aan de eigenaar die de zaak opeist.

□ Rspr.: — De vruchten die art. 549 B.W. aan de bezitter te goeder trouw toekent, zijn enkel die vruchten die vervallen zijn gedurende zijn bezit of gedurende de periode dat hij wettelijk geacht wordt het bezit te hebben. Het artikel strekt zich niet uit tot de vruchten die voorheen vervallen zijn.

Cass. 17 juni 1852, *Pas.* 1853, I, 435.

— Krachtens de artikelen 549 en 550 BW mag enkel de bezitter te goeder trouw de vruchten behouden van de zaak die hij bezit. Zodra de bezitter de gebreken van zijn titel kent, is hij niet langer te goeder trouw en dient hij, op grond van die bepalingen en van de artikelen 1382 en 1383 BW, de vruchten terug te geven aan de eigenaar van de zaak. Aan de eigenaar van de zaak moeten niet alleen de vruchten worden teruggegeven die de bezitter te kwader trouw heeft verkregen, maar ook die welke de eigenaar zou hebben verkregen zonder het