

Openingsrede: De vergeten dimensie van het eigendomsrecht¹

"A lawyer's dream of heaven:
every man reclaimed his property at the
resurrection,
and each tried to recover it from all his
forefathers."
(Samuel Butler)

Mijnheer de Minister,
Mijnheer de Stafhouder,
Hooggeachte
Vergadering,

I. Ik neem u mee naar 21 juni 1791. We bevinden ons volop in de afrekeningsperiode na de Franse Revolutie. Zowel de boerenstand als de burgerij keren zich af van hun Koning Lodewijk XVI. Deze vlucht samen met zijn echtgenote Marie-Antoinette weg uit Parijs in een anoniem gewaande koets, zich daarbij voordoend als Monsieur Durand, *valet de chambre*. Bestemming is Montmédy, in het huidige België (toenmalig Oostenrijks grondgebied). In Sainte-Méhould wordt hij echter herkend door postmeester Jean-Baptiste Drouet, die lange tijd in Versailles verbleef, en die, na beraadslaging met de gemeentelijke overheid, meteen naar het volgende dorp rijdt om de alarmbel te luiden. In Varennes wordt Lodewijk XVI gearresteerd, en terug naar Parijs gebracht, waar hem de guillotine zal volgen.

U allen kent dit scenario van *La Nuit de Varennes*. Wat U misschien minder weet, is dat deze zaak een zakenrechtelijk vervolg heeft gekend. Tijdens de terugreis naar Parijs, wil de Graaf van Dampierre in Chaudefontaine zijn trouw aan 'zijn' Koning bevestigen, en brengt voor de ogen van de massa een laatste hulde aan Lodewijk XVI. Het wordt echter zijn laatste daad bij leven. Hij slaagt er in eerste instantie in om de menigte te ontvluchten, maar wordt uiteindelijk toch in een nabijgelegen veld in Chaudefontaine verminkt en gedood. Een aantal boeren van de streek, die trouw gebleven



Openingsredenaar Mr. Vincent Sagaert

waren aan hun graaf, gaan 's nachts naar het veld om de Graaf van Dampierre een laatste eer te betuigen en zijn lichaam te begraven. Als dankbetuiging schenken de erfgenamen van de Graaf van Dampierre aan de gemeente Chaudefontaine een eeuwigdurend recht om te beschikken over het perceel. Van die schenking bestaat geen bewijs, maar ze wordt door precieze en overeenstemmende vermoedens gestaafd. Er kon dus niet worden bewezen of de schenking van vóór of na de inwerkingtreding van de Code civil dateerde. Sinds 1865 verhuurt de gemeente Varennes het onroerend goed aan een liefdadigheidsinstelling.

In 1986 revindicieren de erfgenamen van de Graaf van Dampierre, het stuk grond uit handen van de gemeente, omdat zij van oordeel zijn dat het 'beschikkingsrecht' beperkt was in de tijd. De gemeente

pretendeert een eeuwigdurend gebruiksrecht op het veld te hebben verkregen. Tijdens de daaropvolgende procedure rijst de vraag hoe dit gebruiksrecht moet worden gekwalificeerd. Een vruchtgebruik kon het niet zijn, aangezien vruchtgebruik beperkt is in de tijd. Een erfdienstbaarheid kwam evenmin in aanmerking, aangezien er geen heersend erf was dat bij dit gebruiksrecht voordeel had. Een recht van erfpacht kon het ook al niet zijn, gezien dat noodzakelijkerwijze een vergoeding veronderstelt, terwijl het in casu om een gebruiksrecht *om niet* ging. Het Hof van Cassatie oordeelde bij arrest van 6 maart 1991 dat het recht dat was toegestaan "*était un droit de superficie aussi bien en vertu des principes de l'ancien droit qu'en application du Code civil*".²

Uit het eeuwigdurende karakter leidt het Franse Hof van Cassatie de kwalificatie als opstalrecht af. Als

¹ Deze tekst is een ingekorte versie van de rede die werd uitgesproken op 27 november 2008. De integrale versie werd gepubliceerd bij Intersentia.
² Cass. fr. 6 maart 1991, *Bull. civ.*, III, nr. 84, J.C.P. 1992, nr. 21.890, noot P. OURLIAC en *Rev. trim. dr. civ.* 1992, 793, noot F. ZENATI.

opstalhouder heeft de gemeente dus het recht om eeuwigdurend op de grond die nog steeds aan de familie van Dampierre toebehoort, gebouwen op te richten en die voor eigen rekening uit te baten of te laten uitbaten. De familie van Dampierre bleef eigenaar van de grond, beperkt tot het grondoppervlakte en de ondergrond, terwijl de gemeente het recht heeft om gebouwen op de grond op te richten en eigenaar te worden van de opgerichte gebouwen. Met andere woorden: het Hof van Cassatie kwalificeert de aldus ontstane situatie als een horizontale opsplitsing van het eigendomsrecht tussen grondeigenaar (erfgenamen Dampierre) en opstalhouder.

2. Dit Franse cassatie-arrest dient als aanknopingspunt om een vergeeten dimensie van grondeigendom te belichten. Van oudsher wordt grondeigendom gedacht in platte vlakken. Onroerende eigendom wordt uitgedrukt in oppervlakte, waarbij enkel de lengte en de breedte in aanmerking worden genomen. Vastgoedrecht wordt voorgesteld in tweedimensionele schema's. Dat blijkt ook uit de organisatie van de kadastrale en hypothecaire registers, waar met de boven- en ondergrond nauwelijks rekening wordt gehouden.

Er wordt echter nauwelijks aandacht besteed aan de derde dimensie, de hoogte en de diepte van grondeigendom. Die derde dimensie is nochtans van belang voor de dubbele vraag (1) hoe ver individuele grondeigendom zich uitstrekt en (2) of eigendomsrechten kunnen worden gestapeld en, in geval van een positief antwoord, hoe lang die stapeling dan kan blijven duren.

3. Het belang van die vraagstukken gaat veel verder dan het strikt juridische domein.

Die derde dimensie van grondeigendom kan een cruciale rol spelen in een politiek van ruimtelijke planning. België is met een bevolkings-

dichtheid van 342 inwoners per vierkante kilometer na Nederland en Monaco het dichtstbevolkte land van Europa.³ Men kan die leefruimte echter vermenigvuldigen door verschillende personen gebruik te laten maken van dezelfde grondoppervlakte. Men spreekt van *meervoudig grondgebruik*. Door het feit dat de ruimte om naast elkaar te bouwen en te wonen steeds beperkter wordt, ontstaat steeds meer de behoefte om boven of onder elkaar te bouwen. Om spaarzaam om te springen met ruimte, is bouwen in de hoogte en diepte steeds belangrijker geworden in de loop van de twintigste eeuw. Aldus kan meervoudig grondgebruik één van de instrumenten zijn van een efficiënt grondbeleid.

Ook in de niet-residentiële gebouwencomplexen kan de stapeling van eigendomsrechten grote voordelen hebben. Het meervoudig grondgebruik laat bv. in commerciële complexen namelijk toe om commerciële centra compacter te maken met kleinere wandelafstanden, zodat de winkelcentra ook klantvriendelijker kunnen worden ingeplant. Ook indien verschillende functie in eenzelfde complex worden gepland (residentieel, commercieel, ontspanning) laat het meervoudig grondgebruik toe om het complex zo compact mogelijk te maken en de interactie tussen die functies zo optimaal mogelijk te laten zijn.

Tenslotte biedt het meervoudig grondgebruik de mogelijkheid om het hoofd te bieden aan de stijgende grondprijzen, die met de toenemende grondschaarste gepaard gaan. Het laat aan de gebruikers toe om de prijzen per vierkante meter a.h.w. te delen onder elkaar. Aldus vormt het een belangrijk instrument voor een efficiënt huisvestingsbeleid.

4. Aldus blijkt het meervoudig grondgebruik zowel een noodzakelijk instrument voor de vastgoedontwikkeling als voor de uitbouw van een efficiënt grond- en huisvestingsbeleid. Op bouwtechnisch vlak

bestaan bovendien steeds meer mogelijkheden tot meervoudig grondgebruik. Waar vroeger gebouwencomplexen bestonden uit verschillende gebouwen die los van elkaar stonden, worden nu gebouwencomplexen opgericht waarvan de verschillende onderdelen materieel in elkaar haken. Het wordt technisch mogelijk om gebouwen niet meer naast, maar boven en onder elkaar te plaatsen. De vraag rijst daarom in welke mate ook het recht deze ontwikkeling heeft gevolgd.

1. De derde dimensie van grondeigendom

5. In de eerste plaats moet worden nagegaan hoever grondeigendom zich tot boven en onder de grond uitstrekt. Op deze vraag wordt in het onderstaande summier een antwoord gezocht, vooraleer de (uitgebreidere) vraag te behandelen of er een horizontale eigendomssplitsing kan worden totstandgebracht.

6. Grondeigendom moet noodzakelijk ook in de hoogte en de diepte werken. Indien de grondeigenaar niet de bevoegdheid zou hebben om gebruik te maken van de ruimte boven en onder het maaiveld, zou hij geen gebruiksbevoegdheden kunnen uitoefenen, zoals het oprichten van een gebouw, het aanleggen van fundamenten onder een gebouw, enz. Wat zijn echter de grenzen van die verticale uitgestrektheid van grond?

7. Aanvankelijk hanteerde men een abstracte invulling van de derde dimensie van eigendom als de verticale kolom boven en onder de grondoppervlakte. Traditioneel werd dit zo uitgelegd dat de grondeigendom ook de eigendom over de verticale luchtkolom boven en onder de grond verleende. Deze verticale uitbreiding van grondeigendom is noodzakelijk om aan de grondeigenaar het recht te verlenen te bouwen op, boven of onder zijn grond.

³ Bovendien woont 96,5% van de Belgische bevolking in verstedelijkt gebied.

Hiermee werd de Romeinse regel gehanteerd dat grondeigendom verticaal onbeperkt is ("*cuius est solum est usque ad sidera, usque ad infera*"). De grondeigendom verleent, in die opvatting, aan de grondeigenaar het recht om ook alle bevoegdheden t.a.v. de lucht boven zijn grond en t.a.v. de ondergrond uit te oefenen.⁴ Deze opvatting is thans verlaten. Ze was immers onhoudbaar door de grenzen die vanuit het algemeen belang zowel in de lucht boven de grond als in de ondergrond moeten worden aangebracht. De verticale uitgestrektheid van het eigendomsrecht wordt thans *functioneel*, en dus relatief, opgevat. Het gaat niet (meer) om de eigendom van de verticale kolom boven en onder de grond, maar wel om de ruimte die nodig is in het kader van een normale uitoefening van het eigendomsrecht. "*Le droit de propriété découle de la maîtrise de la chose, et non le contraire.*"⁵

8. Wat de *luchtstrook* boven de grond betreft, wordt die vraag thans *in concreto* beantwoord: het eigendomsrecht is beperkt tot een zekere hoogte die onontbeerlijk is voor het gebruik en de uitbating van het onroerend goed. De grondeigenaar kan zich aldus niet verzetten tegen inmengingen in de 'verticale kolom' op een hoogte die hem niet deert, aangezien dat buiten zijn eigendomsfeer valt. Zo is het vliegverkeer boven zijn grond vrij, voor zover de wettelijke beperkingen (m.n. verplichte hoogtes) worden in acht genomen.⁶ Indien die eigendoms grenzen worden miskend en hierdoor schade aan een onderliggende grondeigenaar wordt toegebracht, kan hij hiervoor vergoeding vorderen wegens buitencontractuele aansprakelijkheid (foutaansprakelijkheid of burenhinder).



Dat betekent, omgekeerd, ook dat de overheid binnen die hoogte die nodig is voor een normaal grondgebruik, enkel de bevoegdheden van de eigenaar kan ontnemen indien ze tot een onteigening van een "eigendoms slaag" overgaat. Dat kwam o.m. tot uiting in het bekende vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hoei i.v.m. de kabelbaan.⁷ De Stad Hoei legde een kabelbaan aan boven een aantal privé-gronden, waaronder die van de eisende partij. Deze had geen vergoeding gekregen en evenmin de toelating gegeven om boven zijn grond een kabelbaan aan te leggen (bv. onder de vorm van een erf dienstbaarheid). De Rechtbank oordeelde dat de kabelbaan schade toebracht aan de particuliere eigenaar, en de Stad zich bijgevolg had dienen te richten naar artikel 16 van de Grondwet.

9. Ook m.b.t. de ondergrond geldt dat ze zich slechts uitstrekt tot een

diepte tot waar de ondergrond op een nuttige manier kan worden gebruikt of uitgebaat. Dat is bv. doorgaans nog het geval op de diepte waarop nutsleidingen worden aangebracht. Bijgevolg mogen die kabels en leidingen het eigendomsrecht van de grondeigenaar niet doorkruisen. Indien zich kabels of leidingen in de ondergrond bevinden, voorziet specifieke wetgeving in de mogelijkheid van verlegging indien die kabels of leidingen bouwwerken van de grondeigenaar hinderen.⁸ Dat verleggingsrecht is a.h.w. de prijs die de nutsoperatoren moeten betalen om te verhinderen dat de inname van een ondergrondse grondstrook als een onteigening zou worden gekwalificeerd en dus tot een vergoeding zou nopen.

In de ondergrond geldt enkel een afzonderlijke regeling voor de mijnen, groeven en graverijen⁹ waarmee de wetgever wilde verhinderen dat de bevordering van de economie

4 A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Burgerlijk Recht*, Gent, Standaard, 1942, p. 149, nr. 128; P. MALAURIE en L. AYNES, *Droit civil. Les biens*, Parijs, Defrénois, 2005, p. 121, nr. 437.

5 R. ANDRE, "Indemnisation de l'expropriation du sous-sol à Paris", (noot onder Parijs 25 september 1997), D. 1998, 343.

6 Art. 2 van de Wet van 27 juni 1937 houdende herziening van de wet van 16 november 1919 betreffende de regeling der luchtvaart, B.S. 27 juni 1937. In beginsel bedraagt die hoogte 330 m (boven stedelijk, residentieel of industrieel gebied) en 150 m (boven andere zones; zie art. 74 van het K.B. van 15 september 1994 tot vaststelling van de vliegverkeersregelen, B.S. 1 december 1994).

7 Rb. Hoei 14 december 1959, J.T. 1960, 192 en J.L. 1959-60, 115.

8 Voor een uitvoeriger overzicht : zie V. SAGAERT, "Het zakenrechtelijk statuut van nutsleidingen in het Belgisch recht. Preadvis voor de Vereniging voor de Vergelijkende Studie van het Recht in België en Nederland", T.P.R. 2004, 1351-1405.

9 Dat gebeurde door de gecoördineerde Wetten van 15 september 1919 op de mijnen, de graverijen en de groeven, B.S. 3 maart 1920.

sche rijkdommen uit de ondergrond niet van het loutere goeddunken van de private grondeigenaar afhankelijk zou zijn.

10. De regels betreffende de verticale uitgestrektheid van grondeigendom worden aangevuld met een natrekkingsregel: alle gebouwen, beplantingen en werken op of onder de grond van een erf, worden vermoed door de eigenaar, op zijn kosten, te zijn tot stand gebracht en hem toe te behoren, tenzij het tegenovergestelde bewezen is; onverminderd de eigendom die een derde door verjaring mocht verkrijgen of hebben verkregen, hetzij van een ondergrondse ruimte onder eens anders gebouw, hetzij van enig ander gedeelte van het gebouw (art. 553 B.W.).

Ook indien het gebouw door een derde is opgericht, wordt de grondeigenaar eigenaar van het opgerichte gebouw. Dat is een gevolg van het zakenrechtelijke eenheidsbeginsel. Het Belgisch Burgerlijk Wetboek maakt i.v.m. onroerende (verticale) natrekking geen voorbehoud voor het geval dat de nagetrokken goederen een onderdeel zouden vormen van een hoofdgebouw op een andere grond. Bij gebreke aan wettelijke regel (zoals voor mijnen, groeven en graverijen), behoort bv. het eigendomsrecht op het gedeelte van een grot dat onder een bepaald perceel is gelegen, toe aan de bovenliggende grondeigenaar, ook al bevindt de ingang van dezelfde grot zich onder het grondgebied van een derde.

11. Uit het vorengaande is gebleken dat het antwoord op de vraag of bepaalde bovengrondse of ondergrondse infrastructuur al dan niet binnen de eigendomssfeer van de eigenaar blijft, in concreto moet worden gegeven. Een daaropvolgende vraag is hoe men te werk wil gaan indien men eigendomsrechten binnen die concrete eigendomsgrenzen horizontaal wil opsplitsen. In het volgende hoofdstuk wordt de vraag

gesteld naar de juridische instrumenten die daaraan vorm moeten geven.

II. De 'juritectuur' voor meervoudig grondgebruik

12. Nu we weten dat eigendom van de grondoppervlakte de nuttige hoogte en diepte omvat, rijst de vraag of het mogelijk is dat partijen contractueel afspraken maken om grondeigendom te stapelen. Op die manier ontstaat de vraag naar de juridische mogelijkheid om eenzelfde grond meervoudig te gebruiken, m.a.w. verschillende personen eigenaar te laten zijn van een volume boven of onder eenzelfde perceel grond. Naast de bouwtechnische problemen die hierbij komen kijken, rijst de evidente vraag of hiervoor een juridisch instrumentarium voorhanden is. Er kan gesproken worden van de *juritectuur* van meervoudig grondgebruik: het gaat om de juridische instrumenten die aan meervoudig grondgebruik invulling kunnen geven.¹⁰

13. Het klassieke paradigma waarin aan die volume-eigendom invulling is gegeven, is de appartementseigendom. Ongeacht de inhoudelijke wijzigingen die dit regime in 1924 en 1994 heeft ondergaan, is het belangrijke kenmerk van de appartementseigendom dat het in een – eeuwigdurende – wettelijke afwijking van de natrekking voorziet: de eigendom op de appartementen wordt niet nagetrokken tot de grond. Elke eigenaar van een privaatieve kavel heeft een exclusief recht op een 'volume' en die volumes blijven juridisch van elkaar en van de grond gescheiden tot op het ogenblik dat ze in handen van dezelfde titularis komen. De privaatieve kavels zijn geen bijzaak bij de grond, maar de grond is als gemeenschappelijk deel een bijzaak bij de privaatieve kavels. Elke eigenaar van een privaatieve kavel heeft een kwotiteit in de grond.

14. De behoefte om boven elkaar constructies op te richten die zakenrechtelijk een autonoom statuut hebben, doet zich gevoelen in situaties waar appartementseigendom niet steeds toepasbaar is. Het gaat daarbij vooral om gevallen waarin de gestapelde volumes geen gebruik maken van gemeenschappelijke delen, maar elk ook een functionele autonomie bezitten.

Te denken is in de eerste plaats aan gebouwencomplexen waarin verschillende functies (winkelcomplex, woonruimten, hotel, kantoorruimten, parking) met elkaar worden gecombineerd. De verschillende bestemmingen die aan de onderscheiden onderdelen van een vastgoedcomplex worden gegeven, doen bijzondere problemen rijzen. Vaak komen die verschillende functies in eenzelfde project samen. Men spreekt soms van een 3D-verkaveling.

Daarnaast is te denken aan de gevallen van uitbouw/overbouw, waarbij een deel van een gebouw boven, op of onder andersmans perceel wordt gebouwd. Ook in dat geval rijst de vraag naar de eigendom van het overheellende gedeelte van het gebouw dat deel uitmaakt van het heersende erf.

Tenslotte komt meervoudig grondgebruik veelvuldig voor bij het aanleggen van publieke nutsinfrastructuur. Bijvoorbeeld: een ondergrondse parkeergarage bevindt zich onder een kantorencomplex, waardoor ook nog eens een metro loopt. Ook de uitbouw van boor- of spoorwegtunnels past in dat kader. Een typisch voorbeeld is de uitbouw van de gemeente Louvain-La-Neuve, waarop we verder terugkomen (zie infra, nr. 29). Of nog: een viaduct die particuliere gronden overspant. In België kan o.m. worden gewezen op het station in de Brussels Leopoldwijk, de Brusselse metro, de Liefkenshoektunnel, de aanleg van de doorgang onder het Antwerpse station, of de aanleg van het viaduct van Vilvoorde. Bij deze laatste vor-

¹⁰ Dat begrip is ontleend aan H.D. PLOEGER, "De juritectuur van de derde dimensie (over meervoudig ruimtegebruik, rechten op lucht en een ruimtelijk kadaster)", in *Vast en goed. Bundel opstellen aangeboden aan prof.mr. A.A. van Vellen t.g.v. zijn 65e verjaardag en zijn defungieren als notaris*, 179-192. Zie daarvoor ook www.juritecture.net.



Minister Jo Vandeurzen

men moet men ook rekening houden met de problematiek van de opsplitsing van het openbaar domein.

15. Om die stapeling van zakelijke rechten tot stand te kunnen brengen, moet de band van de natrekking worden doorgesneden. Art. 553 B.W. geeft uitdrukkelijk aan dat het vermoeden weerlegbaar is ("tenzij het tegendeel bewezen is"). Er moet een horizontale eigendomssplitsing worden totstandgebracht, waarbij partijen verzaken aan de natrekking. Gedurende vele decennia heeft discussie bestaan over de juiste juridische kwalificatie van een dergelijke verzaking aan de natrekking. Volgens een deel van de rechtsleer ging het om een zakelijk recht sui generis, anderen brachten de verzaking aan de natrekking in verband met het recht van opstal. Het Hof van Cassatie heeft die knoop doorgehakt in zijn arrest van 19 mei 1988, waarin het Hof oordeelde dat "X, door af te zien van de natrekking van de door Y opgerichte gebouwen, ten voordele van laatstgenoemde een recht van opstal heeft doen ont-

staan en alleen eigenaar is gebleven van het gedeelte van de grond waarop die gebouwen staan."¹¹

Elke verzaking aan de natrekking wordt dus met een recht van opstal gelijkgesteld. Hiermee hanteert het Hof van Cassatie een *monistische opvatting* van horizontale eigendomssplitsingen. Het opstalrecht is, naast de appartementseigendom hét (enige) juridische instrument om eigendomsrechten te 'stapelen', d.w.z. verschillende volumes van eigendom boven elkaar te plaatsen. De opstalhouder is namelijk (tijdelijk) eigenaar van de opstallen die hij heeft opgericht of die in zijn opstalrecht zijn begrepen. De eigendom van de opstallen wordt dus gesplitst van de eigendom van de grond en de ondergrond.

III. Kritiek op de monistische benadering van horizontale eigendomssplitsingen: een rem op de vastgoedontwikkeling en op een efficiënt huisvestings- en grondbeleid

16. De gelijkstelling van de verzaking aan natrekking met opstal vormt een belangrijke rem op de vastgoedontwikkeling én op een efficiënt huisvestings- en grondbeleid. Immers, de combinatie van de gelijkstelling tussen verzaking aan de natrekking en opstal met de termijnbeperking voor opstal leidt tot een situatie die op verschillende vlakken economisch schadelijk is.

17. In de eerste plaats worden door die gelijkstelling de mogelijkheden om te bouwen bovenop bestaande gebouwen, en tussen de verschillende constructies een eigendomssplitsing tot stand te brengen, beknot. Volgens een belangrijk deel van de rechtsleer vereist een opstalrecht immers een rechtstreekse incorporatie van de opstallen in de grond.¹² Bijgevolg zou het voor partij X niet mogelijk zijn om met verza-

king aan de natrekking bovenop een sokkel die aan partij Y toebehoort bijkomende verdiepingen op te trekken. Ook al kan deze stelling niet worden bijgetreden, toch biedt deze exegetische benadering een bron van rechtsonzekerheid die de realisatie van omvangrijke vastgoedprojecten bezwaart. Die onzekerheid bemoeilijkt bovendien in grote mate de financieringsmogelijkheden voor het project: de geldigheid van de hypotheek op het opstalrecht is immers afhankelijk van de geldigheid van het opstalrecht zelf. Dit eerste bezwaar "hypothekeert" de stapeling van volumes, in de mate dat die volumes geen rechtstreekse incorporatie in de grond hebben. Aldus komt de realisatie van "3D-verkavelingen" hierdoor in zwaar weer terecht.

18. Een ander belangrijk knelpunt ten gevolge van de monistische benadering heeft betrekking op de temporele dimensie van het eigendomsrecht. Zoals bekend, is één van de wezenskenmerken van het opstalrecht dat het in de tijd beperkt is, nl. met een maximumduur van vijftig jaar (art. 4 Opstalwet). Deze bepaling is van openbare orde, minstens van dwingend recht. Partijen kunnen er dus niet geldig van afwijken. Indien de partijen een langere duur dan vijftig jaar hebben bedongen, wordt de duur van het opstalcontract herleid tot vijftig jaar. Ook indien aan de opstalhouder een recht wordt toegekend om het opstalrecht eenzijdig te verlengen, komt dit in strijd met artikel 4 Opstalwet en moet die clause voor niet-geschreven worden gehouden. Een verlenging van een opstalrecht waardoor het de initiële duurtijd van vijftig jaar overschrijdt, is enkel mogelijk in onderling akkoord tussen de partijen. Gezien de gelijkstelling tussen een opstalrecht en de verzaking aan de natrekking, geldt die beperking voor

¹¹ Cass. 19 mei 1988, *Arr. Cass.* 1987-88, 1230, R.W. 1988-89, 572.

¹² C. RENARD, "La renonciation à l'accession", R.C.J.B. 1980, 23; X., C.S.W. 1981, 384; P. LECOCO, "Superficie et emphytéose", in CUP (ed.), *Le point sur le droit des biens*, Luik, 2000, 138.

elke horizontale eigendomssplitsing. Het opstalrecht, en de verzaking aan de natrekking, biedt weinig soelaas als instrument voor volume-eigendom.¹³ Die tijdsdimensie maakt het bijzonder moeilijk om volumes te stapelen waarvan de levensduur de resterende duurtijd van het opstalrecht overschrijdt. Het is dan immers de vraag of het kaartenhuis – juridisch – binnen vijftig jaar niet in elkaar zal storten. Dit is een onverkwikkelijke gedachte voor de opstalhouder, die riskeert zijn project in natura te verliezen, maar ook voor de grondeigenaar, die de vergoeding ex artikel 6 van de Opstalwet zal moeten betalen.

IV. Ontsnappingsroutes voor de wettelijke lacune?

19. De gelijkstelling tussen horizontale eigendomssplitsingen en opstalrechten vormt, zoals gezegd, een belemmering bij het uitwerken van een ruimtelijk ordeningsbeleid en bij de realisatie van tal van vastgoedprojecten. Dit bezwaart de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik, terwijl nochtans was gebleken dat dit noodzakelijk is, zowel vanuit een efficiënt huisvestingsbeleid als krachtadig grondbeleid (zie supra, nr. 3). De vraag rijst of er mogelijkheden bestaan om die belemmering terzijde te schuiven. Drie in de praktijk gehanteerde ‘ontsnappingsroutes’ worden hieronder op hun merites beoordeeld. Het zal hieronder evenwel blijken dat elk van die constructies tot rechtsonzekerheid aanleiding kan geven.

Het gebruik van de Appartementswet als instrument voor de eeuwigdurende opsplitsing van gebouwencomplexen?

1. De Appartementswet als vorm van eeuwigdurende horizontale eigendomssplitsing

20. Een eerste ‘ontsnappingsroute’ is dat men voor de juridische vorm-

geving van het gebouwencomplex van de klassieke ‘juritectuur’ van de Appartementswet gebruik maakt. Nemen we als voorbeeld een gebouwencomplex, met bovengrondse constructies (bv. winkels, kantoorgebouwen) en ondergrondse constructies (bv. parking, bioscoopcomplex) die aan verschillende personen toebehoren. Het gaat om een “groep van gebouwen”, waarvan – bij hypothese – het eigendomsrecht op de privatieve delen aan verschillende personen toebehoort. Vaak is het niet zo moeilijk om gemeenschappelijke delen te detecteren. Het eerste gemeenschappelijke deel is tenminste het raakvlak tussen de verschillende constructies, maar dat leidt enkel tot toepassing van de ‘mandeligheid’, nog niet tot toepassing van de appartementsregeling. Hetzelfde kan bv. gelden voor de liftkoker of trappenhal die zowel voor de bovengrondse als de ondergrondse constructie wordt gebruikt, de nutsinfrastructuur (wegen, leidingen, verdelingskasten, enz.) die voor beide constructies dient, enz. Ook winkelcentra waarbij de winkelruimtes in eigendom aan particulieren worden verkocht, kunnen onder de toepassing van het appartementsrecht worden gebracht. In het reglement van mede-eigendom moeten dan bepalingen kunnen voorkomen in verband met het gebruik van de privatieve kavels, zoals niet-concurrentiebedingen. Op die manier zou het evenwicht tussen de verschillende producten die aangeboden worden binnen het winkelcentrum kunnen worden gehandhaafd.

21. De appartementsregeling biedt voor de ‘juritectuur’ van die gemengde complexen nochtans belangrijke nadelen. Ze zou in de eerste plaats tot gevolg hebben dat er statuten moeten worden opge maakt (basisakte en reglement van mede-eigendom), een algemene vergadering moet worden ingericht,

een syndicus moet worden aangesteld, enz. Binnen die organen kan de gemengde aard van het complex tot onevenwicht aanleiding geven: de aandelen die aan elk privaatief deel worden toegekend, moeten immers objectief worden bepaald. Dat kan ertoe leiden dat bv. de eigenaar van de ondergrondse parking een quotiteit moet toegekend krijgen die deze van alle eigenaars van de bovengrondse appartementen ver overstijgt. En dat alles voor constructies waarvan de verschillende ‘volumes’ nauwelijks of geen gemeenschappelijke infrastructuur gebruikmaken.

Ook in gemengde complexen waar de verschillende functies niet los van elkaar staan, bv. omdat men gebruik moet maken van gemeenschappelijke toegangsfaciliteiten, kan het rigide systeem van de Appartementswet tot praktische problemen aanleiding geven. Om die nadelen in de praktijk zoveel als mogelijk te neutraliseren, ziet men vaak gebeuren dat partijen het aantal gemeenschappelijke delen tot een minimum beperken, zodat de bevoegdheden van de organen – en de impact van de appartementsmede-eigendom – zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Dit kan gebeuren door alle gemeenschappelijke delen aan de eigenaar van één volume (privatieve kavel) toe te wijzen, waarbij deze laatste aan alle andere “volume-eigenaars” het recht verleent om hiervan gebruik te maken. Bijvoorbeeld: de gemeenschappelijke liftkoker wordt toegewezen aan de kavel van de bovengrondse constructie, maar bezwaard met een recht van doorgang ten voordele van de gebruikers van de ondergrondse constructie. Aldus zou men de bevoegdheden van de organen van de mede-eigendom uithollen en toch de appartementswet toepasselijk houden.

22. Die praktische moeilijkheden waartoe een toepassing van de

¹³ Dat is ook de kritiek die op het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 25 mei 1999 kan worden uitgebracht, nl. dat de Rechtbank geen rekening heeft gehouden met het feit dat een horizontale opsplitsing van grondeigendom steeds tot vijftig jaar beperkt is.

Appartementswet aanleiding geeft, worden bovendien nog vergroot doordat het Belgische appartementsrecht moeilijk omgaat met ondersplitsingen. Zo'n ondersplitsing is bij een gemengd gebouwencomplex een noodzaak. Grijpen we terug naar het voorbeeld van een parkeergarage die onder de cinema-zaal is gelegen, en waarop een toren met woongelegenheden staat. In de splitsing zijn er drie private kavels, maar het bovenste en onderste kavel zijn nogmaals 'ondergesplitst' in 'sub-kavels'. Het is, vanuit pragmatisch oogpunt, noodzakelijk om voor elk van de drie volumes een afzonderlijke (sub)vereniging op te richten. Het Hof van Cassatie heeft die subverenigingen een louter feitelijk, maar geen juridisch bestaan gegeven: "Mede-eigenaars van een gebouw behorend tot een groep van gebouwen kunnen geen vereniging vormen die afgezonderd is van de vereniging van de mede-eigenaars van de gebouwen van die groep en die aldus een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid zou kunnen verkrijgen om in rechte op te treden. (Artt. 577-3, eerste lid, 577-5, § 1, en 577-9, § 1, B.W.). Bij een groep van gebouwen hebben subverenigingen per gebouw geen juridisch bestaansrecht. De vereniging van mede-eigenaars moet integraal samenvallen met de complete bouwkundige situatie van een groep van gebouwen."¹⁴ Het mag, bij meervoudig grondgebruik, uiteraard niet de bedoeling zijn dat de eigenaar van de parkeergarage, mee over de woonblokken zou mogen inspraak hebben.

23. Concluderend m.b.t. dit punt: het is een anomalie dat de Appartementswet 'moet' worden gebruikt om volume-eigendom van autonoom gestapelde volumes mogelijk te maken. Het appartementsrecht biedt een beheersvorm aan om het opstalrecht op de private delen te organiseren, door de verbinding van die private delen

met een quotiteit in de gemeenschappelijke delen. Het verschil tussen appartementsmede-eigendom en volume-eigendom is dat het complex in het eerste geval uit private delen en gemeenschappelijke delen bestaat, terwijl het in het tweede geval enkel privaat is. Het feit dat partijen met het oog op een eeuwigdurende eigendomssplitsing moeten teruggrijpen naar de appartementsregeling, zou hen verplichten om goederen in gemeenschap te brengen om de eeuwigdurende eigendomssplitsing te realiseren. Daarmee zouden zij niet alleen de volumes bekomen, maar ook de rigide beheersstructuur m.b.t. door hen eigenlijk niet gewilde gemeenschappelijke delen. Door die beheersstructuur zou het complex bovendien niet werkelijk gesplitst zijn, wat partijen nochtans beoogden, maar zouden de volumes integendeel juridisch aan elkaar verankerd zijn. Hiermee zijn we aanbeland bij de 'paradox van volume-eigendom': om kavels eeuwigdurend te splitsen, moet men ze in gemeenschap brengen.

B. Kunstmatige verlenging van de eigendomssplitsing via accessoire opstalrechten

24. Naast het zelfstandige opstalrecht, dat uit een opstalcontract ontstaat, bestaan er ook accessoire opstalrechten. Indien een derde uitdrukkelijk of stilzwijgend het recht heeft verkregen om op andermans grond te bouwen, wordt de natrekking uitgesteld tot na de beëindiging van de contractuele relatie. Men spreekt van een 'accessoire opstalrecht' ('*superficie-conséquence*'), aangezien het een accessorium vormt van het wettelijk of conventioneel gebruiks- en genotsrecht op een onroerend goed. Alle zakelijke (erfpacht, opstal, erfdienstbaarheid, vruchtgebruik) en persoonlijke (huur) gebruiks- en genotsrechten die tevens de bevoegdheden tot bouwen inhouden, hebben tot gevolg dat –

indien de titularis van dat recht gebruik maakt van die bevoegdheid – hij voor de duur van zijn recht een accessoire opstalrecht op de door hem opgerichte gebouwen behoudt. De duur van een dergelijk accessoire opstalrecht wordt aldus bepaald door de duur van de wetsbepaling of overeenkomst waaraan ze accessoire is.

25. Men zou van die accessoire opstalrechten gebruik kunnen maken om de duur van een horizontale eigendomssplitsing kunstmatig op te drijven. Zo zou de grondeigenaar i.p.v. een opstalrecht een erfpachtrecht kunnen toestaan, dat een maximumduur van 99 jaar heeft. Indien de erfpachter dan gebruik maakt van zijn bevoegdheid om gebouwen op of onder de met erfpacht bezwaarde grond op te richten, zou hij voor de duur van zijn erfpachtrecht eigenaar blijven van het opgerichte gebouw. Indien dat opstalrecht accessoire is aan een recht van erfpacht, zou het dus gedurende 99 jaar kunnen standhouden. Aan het einde van de erfpacht, zou de grondeigenaar dan door natrekking eigenaar worden, in beginsel zonder vergoeding (tenzij anders bedongen).

Dat is o.m. de optie die voor de oprichting van Louvain-La-Neuve is gebruikt. De Université catholique de Louvain-La-Neuve (UCL) is eigenaar van de gronden en heeft aan de gemeente een erfpachtrecht toegekend, dat in de periode tussen 2070 en 2075 afloopt. Dit erfpachtrecht vormt voor de gemeente het 'zadel' om een stadskern uit te bouwen en hierin zeer verschillende bestemmingen op te nemen, zonder dat zij in het keurslijf van de appartementswet gevangen is. In principe, en onder voorbehoud van conventionele verlenging, worden vanaf 2070 en de opvolgende jaren de door de erfpachter opgerichte gebouwen eigendom van de UCL, zonder vergoeding. Naarmate de beëindigingsdatum van de erfpacht naderbij komt, zal de verhandeling

¹⁴ Cass. 3 juni 2004, Arr. Cass. 2004, 969, R.W. 2005-06, 143, noot V. SAGAERT en Njw 2004, 953, noot R. TIMMERMANS en TBO 2004, 134, noot K. VANHOVE en F. BAUDONCO.

van de constructies die op grond van dat erfpachtrecht zijn opgericht, echter moeilijker en economisch schadelijker worden. Zoals gezegd, heeft de degressieve waarde van het recht ook een psychologische min-waarde tot gevolg.

26. Een nog verdergaandere optie zou erin bestaan om te werken via een erfdiensbaarheid. Een erfdiensbaarheid is het enige beperkt zakelijk recht dat eeuwigdurend kan zijn. Indien de titularis van een erfdiensbaarheid de bevoegdheid heeft om – in uitvoering van zijn erfdiensbaarheid – constructies op te richten op andermans perceel, blijft hij daarvan op grond van zijn accessoir opstalrecht eigenaar. Een erfdiensbaarheid kan wel eeuwigdurend zijn, zodat het eraan gekoppelde opstalrecht eveneens eeuwigdurend kan zijn.¹⁵

Men zou in dat verband als volgt kunnen te werk gaan: de eigenaar van een onderliggend volume zou aan de eigenaar van een (toekomstig) bovenliggend volume een erfdiensbaarheid van steun (*servitude d'appui*) kunnen verlenen op het onderliggende perceel. *In casu* zou men kunnen argumenteren dat het bovenliggende volume steun vindt op de fundamente en buitenmuren van het onderliggende volume, zodat de eigenaar van het onderliggende volume een erfdiensbaarheid toestaat aan de eigenaar(s) van het bovenliggende volume dat zij steun zoeken in die fundamente en buitenmuren. Indien de eigenaar van het bovenliggende volume dan dit volume aanlegt, en dus gebruik maakt van zijn erfdiensbaarheid, zou hij van rechtswege een eeuwigdurend horizontaal opstalrecht op dit bovenliggende volume kunnen claimen.

Naast het feit dat er geen rechtst-

reekse incorporatie is in de grond (zie supra, nr. 19), is er nog een risico op herkwalificatie van de erfdiensbaarheid. Een erfdiensbaarheid kent in principe enkel een specifiek gebruiksrecht aan de eigenaar(s) van het heersende erf toe. *In casu* is het daarentegen de bedoeling van partijen om eeuwigdurend een *algemeen* gebruiksrecht uit te oefenen. Bovendien is er een probleem van volgtijdelijkheid: het heersende erf – d.i. het bovenliggende perceel – heeft op het ogenblik dat de erfdiensbaarheid wordt gevestigd, slechts een virtueel bestaan. Het is niet mogelijk om een erfdiensbaarheid ten voordele van een toekomstig heersend erf te vestigen.

Het is slechts anders indien het hoger gelegen volume deel uitmaakt van een ruimer geheel dat, op het ogenblik van de erfdiensbaarheid van steun, reeds bestaat. Te denken is bv. aan een viaduct boven private percelen, die deel uitmaken van de openbare weg of een gedeelte van een gebouw dat steun vindt op een lager gelegen volume, bv. een uitstekende vleugel van een gebouw dat op het belendende perceel is opgericht.

C. De uitschakeling van de termijnbeperking voor ondergrondse constructies?

27. Het is niet alleen mogelijk om een horizontale eigendomssplitsing door te voeren boven het grondoppervlakte, maar ook onder het grondoppervlakte. Het Hof van Cassatie oordeelt in dezelfde zin dat “artikel 552 van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk de eigendom van de grond in zich bevat de eigendom van hetgeen op en onder de grond is, niet impliceert dat een persoon geen eigenaar kan zijn van

de kelderverdieping van een onroerend goed waarvan de grond niet zijn eigendom is.”¹⁶

Evenwel rijst de vraag of die verzaking aan de natrekking ook onderworpen is aan de Opstalwet. Een deel van de rechtsleer verdedigt dat de regels inzake opstal enkel de bovengrond en niet de ondergrond betreffen.¹⁷

Voor deze laatste stelling worden verschillende argumenten naar voren geschoven, vooral gesteund op een exegetische lezing van de Opstalwet. Vooreerst wordt dit afgeleid uit de omschrijving van een opstalrecht in art. 1 Opstalwet: “*Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op eens anders grond te hebben.*” Ook de term “opstal”¹⁸ wordt als een bevestiging gezien van het feit dat “*onderstallen*” niet door de Opstalwet worden gevat.

28. Vanuit juridisch oogpunt blijven de grondslagen van die opvatting wankel. Het tekstargument van art. 1 Opstalwet is niet doorslaggevend. De wetgever heeft in 1824 uiteraard niet gedacht aan de nutsinfrastructuur die ondergronds zou kunnen worden aangelegd, en het oprichten van ware bouwwerken in de ondergrond was in het begin van de negentiende eeuw evenmin een sinecure. Ook andere wettelijke bepalingen bevatten overigens dezelfde beperking, maar zijn door de rechtspraak toch uitgebreid naar ondergrondse constructies.¹⁹

Ook vanuit economisch oogpunt zou deze stelling tot een anomalie leiden. Hoezeer een eeuwigdurende horizontale eigendomssplitsing ook toe te juichen vallen, valt niet in te zien waarom die eeuwigdurende eigendomssplitsing wel zou mogelijk zijn m.b.t. ondergrondse constructies en niet m.b.t. gebouwen

15 H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Brussel, Bruylant, 1964, VI, nr. 685; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, 1984, IIB, p. 908, nr. 1021; vgl. Brussel 18 mei 1924, *Rev. prat. not.* 1921, 621, noot J. VAN DER VORST.

16 Cass. 28 november 1969, *Arr. Cass.* 1969-70, 314, Pas. 1970, I, 294 en T. *Aann.* 1972, 75, noot M. HANOTIAU.

17 P. RENSON, “Les mines et la dissociation des propriétés du sol, du dessous et du dessus”, (noot onder Cass. 6 januari 2006), *J.T.* 2006, 464; J. HANSENNE, *Les biens*, II, p. 1247, nr. 1239; P. LECOCO, “Superficie, emphytéose et constructions”, in *Zakenrecht*, Die Keure, 2005, p. 293-294, nr. 7 en p. 310, nr. 20; *Rép. not.*, v° *Emphytéose et superficie*, Tome II, Livre VI, nr. 137; Vgl. R. TIMMERMANS, “Horizontale splitsing in volumepercelen. Het aantrekkende complement van appartements-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2005, 210.

18 Zie R. SAVATIER, “La propriété des volumes dans l'espace et la technique juridique des grands ensemble immobiliers”, *D.* 1976, p. 105, nr. 6: “Par le suffixe super s'oppose à l'emploi du mot superficie pour désigner des substructures. Etymologiquement le préfixe super est, en effet, antinomique au préfixe sub.”

19 19 Ter illustratie: Cass. 1 maart 1996, *Arr. Cass.* 1996, nr. 91, R. Cass. 1996, 330, noot S. SNAET en R.C.I.B. 1997, 476, noot P. LECOCO.

die op de grond zijn opgericht. Volgens de weerlegde opvatting zou het volstaan om de horizontale eigendomssplitsing een halve meter onder de grond te leggen i.p.v. op het grondoppervlak zelf, ten einde de dwingende maximumduur te omzeilen. Dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Een parallelle regeling voor beide categorieën is wenselijk.

29. Concluderend blijkt de opvatting die aangeeft dat onderstalrechten niet aan de termijnbeperking tot vijftig jaar zouden zijn onderworpen, vanuit juridisch oogpunt onhoudbaar. Ze is wel illustratief voor de behoefte om de gevolgen van die termijnbeperking zoveel mogelijk te kunnen omzeilen. Aan die behoefte moet evenwel zowel voor de bovengenoemde als voor de ondergrond dezelfde oplossing worden geboden.

V. De afschaffing van de Opstalwet als enige middel om het opstalrecht te vrijwaren?

30. Aan het einde gekomen van onze exploratie van de vergeten dimensie van het eigendomsrecht, is het beeld dat uit de analyse naar voren komt, weinig positief. Het huidige recht laat weinig ruimte voor een optimale aanwending van het meervoudig grondgebruik. De combinatie van enerzijds de beperking van het opstalrecht tot vijftig jaar en anderzijds de rechtspraak dat elke verzaking aan de natrekking een opstalrecht doet ontstaan, smooit de stapelingsmogelijkheid van eigendomsrechten grotendeels in de kiem. Nochtans is dat meervoudig grondgebruik, zoals aangetoond, essentieel voor een efficiënte vastgoedontwikkeling en voor een krachtadig grond- en huisvestingsbeleid.

31. De restrictieve houding van de wetgever is enkel vanuit historische redenen te verklaren. De Napoleontische wetgever ging uit



van een absolute werking van de natrekking, om zodoende de ondeelbaarheid van het eigendomsbegrip te verstevigen. Dat bood het juridische instrument om aan het feodale stelsel een einde te maken. Pas twee decennia later heeft de wetgever, met de invoering van de Opstalwet in 1824, schroomvol een eerste vorm van 'belaging' in het eigendomsrecht ingevoerd. De termijnbeperking moest ook op dat ogenblik nog de buffer bieden tegen het feodalisme. Het krampachtige vastklampen aan de eenheid van het eigendomsrecht hypothekeert echter vandaag tal van nieuwe eigendomsvormen, die zowel voor de economie als de ecologie noodzakelijk zijn.

Indien elk volume afzonderlijk bereikbaar en bruikbaar is, biedt het Belgische recht geen afdoende antwoord aan die maatschappelijke behoefte. Een wetgevend ingrijpen is noodzakelijk, die de Opstalwet (en Erfpachtwet) bij de tijd brengt en aanpast aan de moderne noden van de vastgoedontwikkeling.²⁰ Zulks is niet enkel in het belang van die sector, maar ook en vooral in het belang van een efficiënt gebruik van de steeds schaarser wordende beschikbare ruimte. De rechtsonzekerheid waartoe de huidige regelgeving aanleiding geeft, staat in schril contrast met het economische,

maatschappelijke en ecologische belang ervan. Een dergelijk ingrijpen is bovendien noodzakelijk om financiering op basis van het project te kunnen bekomen. Het meest eenvoudige zou zijn om de Opstalwet af te schaffen, zodat het opstalrecht louter op het weerlegbare karakter van het vermoeden van artikel 552 Burgerlijk Wetboek zou gegrond worden. Paradoxaal is de afschaffing van de Opstalwet dus noodzakelijk om het opstalrecht te vrijwaren. De Nederlandse wetgever heeft zulks reeds in 1838 ingezien, maar het Belgische recht houdt nog steeds aan die 'Hollandse' regeling vast. De ons omringende rechtsstelsels wijzen ons daarbij een wijze weg om meervoudig grondgebruik mogelijk te maken.

32. We grijpen terug naar het verhaal van de nacht van Varennes waarmee we zijn begonnen. Het Franse Hof van Cassatie erkende het recht van de gemeente om gebouwen op te richten op de grond als een opstalrecht, omdat het niet in de tijd beperkt was. In Frankrijk wordt een opstalmogelijkheid erkend op grond van de weerlegging van het vermoeden van natrekking (art. 552 B.W.). Die weerlegging kan eeuwigdurend zijn. Meer nog: het eeuwigdurende karakter onderscheidt, blijkens het arrest, het

20 R. TIMMERMANS, o.c., *Not. Fisc. M.* 2005, 210; N. VERHEYDEN-JEANMART en C. MOSTIN, "jouissance d'immeuble: bail et constructions voisines", in *Aspects de droit des contrats*, I.J.B. 2001, 139.

opstalrecht van de andere beperkt zakelijke rechten. Wat in Frankrijk dus het onderscheidend kenmerk is van opstal, is in België nog steeds ondenkbaar. Bij gebreke aan Opstalwet heeft het Franse recht dus een veel sterker "droit de superficie" dan het Belgische recht...

In België heeft de wetgever het nodig geacht om dergelijke horizontale eigendomssplitsing in 1824 wettelijk te verankeren. Het is die verankering die anno 2008 zowel de vastgoedontwikkeling als een efficiënt grond- en huisvestingsbeleid danig belemmert. M.a.w.: de wettelijke erkenning van het opstalrecht leidt in het Belgische recht tot een rem op de horizontale eigendomssplitsingen, terwijl de afwezigheid van wettelijke regeling in het Franse recht aan de rechtspraak de mogelijkheid heeft gelaten om een soepel (en

mogelijk eeuwigdurend) recht te erkennen.

Deze vaststelling doet ook mijmeren over de verhouding tussen de rechtsbronnen: het immobilisme waartoe wetgeving in het burgerlijk recht vaak aanleiding geeft, staat in contrast tot het beeld dat *civil lawyers* soms hebben van *case law oriented systems*. Hoe dan ook, ontbreekt ons hier de ruimte en tijd om op deze – overigens bijzonder boeiende – discussie in te gaan.

33. Er moet rekening mee worden gehouden dat de gevolgen van een dergelijke wijziging het vastgoedrecht ver zouden te buiten gaan. Ook op het vlak van de registratiesystemen, publiekrechtelijke wetgeving (ruimtelijke ordening, bodembeheer, enz.) is volume-eigendom nog braakliggend gebied voor beleidskeuzes en aanpassing van

het recht aan moderne noden. Aldus ligt de horizon van een schijnbaar eenvoudige wetwijziging veel verder dan men kan vermoeden. Om de horizon te kunnen vatten, moet men over de landsgrenzen, in het Nederlandse en Franse recht, gaan kijken. Daar aanbeland, zal wellicht blijken dat de horizon zich alweer verlegd heeft, en alweer een nieuwe. Maar die vaststelling is eigen aan elke horizon, ook aan die van het mobiele vastgoedrecht: hoe dichter je erbij komt, hoe sneller de horizon als grens van het platte vlak een illusie blijkt te zijn ...

Ik heb gezegd.

Vincent Sagaert,
Brussel,
27 november 2008



BRUYLANT

Handboek merkenrecht
(Benelux, Communautair,
Internationaal)

Frank Gotzen
& Marie-Christine Janssens

2008

322 blz. • 65 €



Le droit des affaires en évolution.
Tendensen in het bedrijfsrecht (19)

La propriété intellectuelle
omniprésente dans l'entreprise.
Intellectuele eigendom
alomtegenwoordig in de onderneming.

2008

344 blz. • 45 €

