

Rolnummer 6299
Arrest nr. 97/2016 van 16 juni 2016

A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vragen betreffende artikel 577-2, § 3 en § 5, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters E. De Groot en J. Spreutels, en de rechters L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Moerman, F. Daoût en T. Giet, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter E. De Groot,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\*   \*   \*

## I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 30 oktober 2015 in zake Herman Scherpereel tegen de Belgische Staat, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 19 november 2015, heeft de Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« 1. Schendt artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid de §§ 3 en 5, zoals deze bepaling (in haar huidige en toenmalige context) van toepassing is sinds 1 september 2005, in zoverre het bepaalt of in die zin geïnterpreteerd wordt dat de deelgenoot die alleen het onverdeeld goed heeft gebruikt en het exclusief genot ervan heeft gehad, een vergoeding verschuldigd is aan de andere deelgenoot in verhouding tot hun aandeel in de opbrengstwaarde van dit goed, ook wanneer de eerstgenoemde deelgenoot geen schuld heeft aan de omstandigheid dat de andere deelgenoot zijn recht op genot en gebruik niet *in natura* heeft uitgeoefend, en zelfs wanneer de andere deelgenoot vrijwillig weigert zijn recht op genot en gebruik *in natura* uit te oefenen, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, op zichzelf genomen of genomen in samenhang met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het (Eerste) Aanvullend Protocol bij het EVRM en artikel 14 van hetzelfde Verdrag, nu een vergoedingsplicht in een gelijkaardige situatie (nl. geen schuld van de ene partij aan het gebrek aan genot *in natura* door de andere) niet geldt tussen medehuuders van een gemeenschappelijk gehuurde zaak, medevruchtgebruikers van een gemeenschappelijk in vruchtgebruik zijnde zaak, mede-erfpachters, medehouders van een recht van opstal en medetitularissen van het recht van gebruik en bewoning, en er dus zonder redelijke verantwoording een onderscheiden behandeling wordt gehandhaafd ?

2. Schendt artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid de §§ 3 en 5, zoals deze bepaling (in haar huidige en toenmalige context) van toepassing is sinds 1 september 2005, in zoverre het bepaalt of in die zin geïnterpreteerd wordt dat de deelgenoot die alleen het onverdeeld goed heeft gebruikt en het exclusief genot ervan heeft gehad, een vergoeding verschuldigd is aan de andere deelgenoot in verhouding tot hun aandeel in de opbrengstwaarde van dit goed, ook wanneer de eerstgenoemde deelgenoot geen schuld heeft aan de omstandigheid dat de andere deelgenoot zijn recht op genot en gebruik niet *in natura* heeft uitgeoefend, en zelfs wanneer de andere deelgenoot vrijwillig weigert zijn recht op genot en gebruik *in natura* uit te oefenen, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, op zichzelf genomen of genomen in samenhang met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het (Eerste) Aanvullend Protocol bij het EVRM en artikel 14 van hetzelfde Verdrag, nu hiermee in afwijking van het gemeen recht inzake de verplichting tot (schade)vergoeding wegens het ontbreken van genot van een goed, die zowel in contractuele als buitencontractuele verhoudingen in beginsel een fout vereist, een foutloze aansprakelijkheid of vergoedingsplicht zonder redelijke verantwoording geldt of gehandhaafd wordt, minstens wanneer die vergoedingsplicht zonder fout ook geldt wanneer de deelgenoot geen risicoscheppende activiteit aan de dag heeft gelegd en zelfs wanneer het ontbreken van genot door de andere deelgenoot het gevolg is van diens vrijwillige handeling en vrijwillig niet uitoefenen van zijn recht op genot *in natura* (weigering van rechtsuitoefening) ?

3. Schendt artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid de §§ 3 en 5, zoals deze bepaling (in haar huidige en toenmalige context) van toepassing is sinds 1 september 2005, in zoverre het bepaalt of in die zin geïnterpreteerd wordt dat de deelgenoot die alleen het onverdeeld goed heeft gebruikt en het exclusief genot ervan heeft gehad, een vergoeding verschuldigd is aan de andere deelgenoot in verhouding tot hun aandeel in de

opbrengstwaarde van dit goed, ook wanneer de eerstgenoemde deelgenoot geen schuld heeft aan de omstandigheid dat de andere deelgenoot zijn recht op genot en gebruik niet *in natura* heeft uitgeoefend, en zelfs wanneer de andere deelgenoot vrijwillig weigert zijn recht op genot en gebruik *in natura* uit te oefenen, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, op zichzelf genomen of genomen in samenhang met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het (Eerste) Aanvullend Protocol bij het EVRM en artikel 14 van hetzelfde Verdrag, doordat de door de wet aan het eigendomsrecht van de eerste deelgenoot opgelegde beperkingen disproportioneel zijn, derwijze dat er geen rechtvaardig evenwicht, een '*fair balance*' (billijk evenwicht), bestaat tussen de eisen van het algemene belang (de bescherming van de belangen van mede-eigenaars die niet het genot hebben van de gemeenschappelijke zaak) en de bescherming van zijn fundamentele rechten en dat de inmenging een onevenredige last ('*excessive burden*') op hem legt, terwijl aan het eigendomsrecht opgelegde beperkingen niet disproportioneel mogen zijn, derwijze dat er een billijk evenwicht (een '*fair balance*') moet bestaan tussen de eisen van het algemene belang (de bescherming van de belangen van mede-eigenaars die niet het genot hebben van de gemeenschappelijke zaak) en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu en de inmenging geen onevenredige last ('*excessive burden*') op de betrokkene mag leggen ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- Herman Scherpereel, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. M.E. Storme, advocaat bij de balie te Gent;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. B. Derveaux, advocaat bij de balie te Brussel.

Bij beschikking van 20 april 2016 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers A. Alen en J.-P. Moerman te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 11 mei 2016 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 11 mei 2016 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschied*

De broers Herman en Urbain Scherpereel kochten bij notariële akte van 15 december 1994 samen een woning, met een beding van tontine. Zij bewoonden het goed samen en betaalden samen de hypothecaire lening af. In 2005 ontstond onmin tussen beide broers en verliet Urbain Scherpereel de woning.

In 2008 dagvaardde Herman Scherpereel zijn broer met het oog op de betaling van diens aandeel in de afbetaling van de hypothecaire lening, de jaarlijkse onroerende voorheffing en de andere kosten die gebruikelijk ten laste van de mede-eigenaars vallen. Urbain Scherpereel eiste bij tegenvordering een compenserende vergoeding wegens mindergenot, aangezien hij zijn recht op het genot van de mede-eigendom niet meer *in*

*natura* kon uitoefenen. Bij vonnis van 29 januari 2009 wees de vrederechter te Boom zowel de hoofdeis als de tegeneis toe. Hij kende aan Urbain Scherpereel een compenserende vergoeding van 625 euro per maand toe wegens het ontberen van het gebruik en genot van zijn mede-eigendom.

Bij vonnis van 22 december 2009 bevestigde de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen dat vonnis. Bij arrest van 19 september 2011, dat slechts betrekking had op de compenserende vergoeding wegens mindergenot, oordeelde het Hof van Cassatie dat uit de artikelen 577-2, § 3, en 577-2, § 5, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat de deelgenoot die alleen het onverdeelde goed heeft gebruikt en het exclusieve genot ervan heeft gehad, een vergoeding verschuldigd is aan de andere deelgenoten in verhouding tot hun aandeel in de opbrengstwaarde van dat goed. Het preciseerde daarbij dat het van geen belang is dat de mede-eigenaar die het exclusieve genot blijft hebben, geen schuld heeft aan de niet-uitoefening van het recht op genot en gebruik *in natura* door de andere mede-eigenaar.

In 2014 dagvaardde Herman Scherpereel de Belgische Staat voor de verwijzende rechter op grond van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de fout van de wetgevende macht die bestaat in de onbillijke en ongrondwettige regeling van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek. Aangezien de verwijzende rechter niet bevoegd is om in het kader van het onderzoek naar de fout van de wetgever de grondwettigheid van de in het geding zijnde bepaling te beoordelen, stelt hij de onderhavige prejudiciële vragen.

### III. *In rechte*

- A -

#### *Ten aanzien van de eerste prejudiciële vraag*

A.1.1. Volgens Herman Scherpereel vergelijkt de eerste prejudiciële vraag de mede-eigendom met de rechtsfiguren die er het dichtst bij aanleunen, namelijk de andere gevallen waarin sprake is van een gezamenlijk recht dat niet door alle medegerechtigden *in natura* wordt uitgeoefend. In die rechtsfiguren, namelijk medehuur, medevruchtgebruik, mede-erfpacht, medeopstal en een gedeeld recht van bewoning, heeft de medegerechtigde die zijn recht op genot en gebruik niet *in natura* uitoefent, nochtans geen recht op vergoeding vanwege de andere gerechtigden. De in het geding zijnde bepaling, zoals geïnterpreteerd door het Hof van Cassatie, geldt immers slechts voor de mede-eigendom. Indien daarentegen meerdere studenten samen een huis huren, zal degene die ervoor kiest daar niet langer te verblijven, evenmin zijn aandeel in de huurwaarde vergoed krijgen van zijn medehuurders.

A.1.2. Voor die ongelijke behandeling van vergelijkbare gevallen naar gelang van de gekozen rechtsfiguur bestaat volgens Herman Scherpereel geen redelijke verantwoording. De omstandigheid dat inzake tontine geen toepassing kan worden gemaakt van de mogelijkheid om krachtens artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek de verdeling te vorderen, speelt in deze context geen rol, aangezien de interpretatie die het Hof van Cassatie bij zijn arrest van 19 september 2011 aan de in het geding zijnde bepaling gaf, ook geldt voor een gewone mede-eigendom zonder tontine. De niet-toepasselijkheid van artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek heeft overigens als gevolg dat de mede-eigenaar die met het vertrek van de andere mede-eigenaar wordt geconfronteerd, niet de keuze heeft om een einde te maken aan de mede-eigendom. Aldus wordt hij geconfronteerd met een gebruiksvergoeding die hij niet kon voorzien, die afhankelijk is van de keuze van de andere mede-eigenaar en die hij niet kan remediëren.

A.2.1. Volgens de Ministerraad wordt niet aangetoond dat de medehuurders, medevruchtgebruikers, mede-erfpachters, medehouders van het opstalrecht en medebewoners niet zouden zijn gehouden tot het betalen van een vergoeding aan hun medegerechtigden wegens het exclusieve genot van het goed waarop hun recht betrekking heeft. Zo zijn twee medehuurders, behoudens afwijkende overeenkomst, allebei hoofdelijk gehouden tot het betalen van de huur aan de verhuurder en hebben zij ten aanzien van elkaar een aanspraak op de helft van dat bedrag indien zij het geheel hebben betaald aan de verhuurder, ook indien één van beide huurders de gehuurde woning verlaat. Daarnaast kent de rechtspraak vaak woonst- of opbrengstvergoedingen toe zonder gebruik te maken van de in het geding zijnde bepaling, bijvoorbeeld in het kader van het alleengebruik van de gezinswoning. Dergelijke vergoedingen vinden hun oorsprong in het leerstuk van de verrijking zonder oorzaak, aangezien de gewezen partner die in de gezinswoning is blijven wonen, zich *in natura* heeft verrijkt ten aanzien

van de vertrekkende partner, omdat hij geen woning moest huren, terwijl de vertrekkende partner wel een woning moest huren en er intussen geen opbrengst is van het onverdeelde goed.

A.2.2. De mede-eigenaars zijn volgens de Ministerraad onvoldoende vergelijkbaar met de medehuurlers, medevruchtgebruikers, mede-erfpachters, medehouders van het opstalrecht en medebewoners, omdat de essentie van hun rechten verschilt. Het eigendomsrecht is krachtens artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek immers het recht om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, terwijl de andere zakelijke rechten betrekking hebben op een eigendom die aan een derde toebehoort. Het eigendomsrecht is ook onbeperkt in de tijd en vervalt nooit door gebruik. *A fortiori* verschilt het eigendomsrecht van de persoonlijke rechten op andermans zaken, zoals het huurrecht.

A.3. Herman Scherpereel wijst erop dat de regresvordering van de medehuurder slechts betrekking heeft op het gedeelte dat hij namens de andere medehuurder heeft betaald, en dus niet op de gehele huursom, en dit ongeacht wie het genot van de gehuurde woning heeft.

Het leerstuk van de verrijking zonder oorzaak is volgens Herman Scherpereel niet relevant, omdat in dat leerstuk net geen vergoeding wordt toegekend voor een verarming die berust op de wil van de verarmde, tenzij wanneer het gaat om een vrijwillige prestatie van de verarmde die werd verricht met het oog op een bepaald doel dat niet werd gerealiseerd.

A.4. De Ministerraad argumenteert dat de in het geding zijnde bepaling, zoals geïnterpreteerd door het Hof van Cassatie, intrinsiek verbonden is aan het systeem van een onverdeeldheid, en zelfs toepassing verdient buiten het systeem van de mede-eigendom, zoals in Frankrijk overigens het geval is. Een gedeeld genot kan maar tot stand komen indien tussen beide deelgenoten de wil bestaat om onder hetzelfde dak te leven. Indien die samenleving onmogelijk wordt, moet het genot van de deelgenoot die de woning verlaat, worden gecompenseerd. Indien beide deelgenoten het goed verlaten, kunnen zij het overigens verhuren en de huuropbrengst delen naar verhouding van hun aandeel in de mede-eigendom. Indien één van beide deelgenoten het goed blijft bewonen, is zijn genot *in natura* niet meer met het recht van de andere deelgenoot verenigbaar. De vergoedingsplicht die uit het voormelde arrest van het Hof van Cassatie voortvloeit, herstelt dat evenwicht.

#### *Ten aanzien van de tweede prejudiciële vraag*

A.5.1. Volgens Herman Scherpereel is de tweede prejudiciële vraag ruimer dan de eerste, aangezien zij betrekking heeft op de mate waarin een vergoedingsplicht bestaat voor gevallen waarin de aangesprokene geen fout heeft begaan. Het gemeen recht bevat geen beginsel van foutloze aansprakelijkheid, tenzij in een paar specifieke gevallen waarin de aangesprokene een risicoscheppende activiteit heeft uitgevoerd.

A.5.2. Indien de tweede prejudiciële vraag wordt bekeken vanuit het standpunt van de vergoedingsplichtige mede-eigenaar, is het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie volgens Herman Scherpereel geschonden, doordat die mede-eigenaar kan worden aangesproken zonder dat hij een fout heeft begaan, terwijl een persoon die in een contractuele of buitencontractuele rechtsverhouding staat tot de personen die geen genot hebben van een goed, slechts aansprakelijk kan worden gesteld indien hem een fout kan worden verweten. In de gevallen waarin een risicoscheppende activiteit tot schadevergoeding leidt, wordt zij overigens steeds toegekend ten laste van de actieve persoon, terwijl de in het geding zijnde bepaling als gevolg heeft dat een passieve persoon foutloos aansprakelijk wordt gesteld voor de handeling van een andere mede-eigenaar, die er vrijwillig voor kiest de woning waarvan hij mede-eigenaar is, te verlaten.

A.5.3. Indien de tweede prejudiciële vraag wordt bekeken vanuit het standpunt van de vergoedingsgerechtigde mede-eigenaar, is de schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie volgens Herman Scherpereel evenzeer duidelijk. Een persoon die uit vrije wil de woning waarvan hij mede-eigenaar is, verlaat, heeft immers dezelfde aanspraken als een persoon die wordt gedwongen dat goed te verlaten door de fout of het risicoscheppend gedrag van een derde. Het niet uitoefenen van een recht mag niet worden gelijkgesteld met het verlies van een recht.

A.6.1. Volgens de Ministerraad zijn de mede-eigenaars niet vergelijkbaar met personen die met elkaar in een contractuele of een buitencontractuele rechtsverhouding staan. De vergoeding die voortvloeit uit de in het geding zijnde bepaling, is immers vreemd aan enige vorm van contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid. Het gaat niet om een persoonlijke, maar om een zakelijke vordering, die betrekking heeft op het gelijke genot van de vruchten van een zaak in onverdeelde eigendom. Van belang is slechts dat het evenwicht

tussen beide mede-eigenaars, zowel inzake de bijdrage in de lasten als inzake het genot van de vruchten, moet worden bewaakt, hetzij *in natura*, hetzij in de vorm van een compenserende vergoeding.

A.6.2. Daarnaast merkt de Ministerraad op dat het Belgische recht wel degelijk enkele gevallen van objectieve of foutloze aansprakelijkheid kent. In het zakenrecht gaat het met name om het leerstuk van de burenhinder. Hierbij is evenmin vereist dat de vergoedingsplichtige nabuur een risicoscheppende activiteit heeft verricht.

A.6.3. Uit het voormelde arrest van het Hof van Cassatie volgt overigens dat niet altijd een vergoeding verschuldigd is aan de mede-eigenaar die zijn genotsrecht niet *in natura* uitoefent. De mede-eigenaars beschikken immers over de mogelijkheid om hun wederzijdse rechten en plichten bij overeenkomst te regelen, en daarbij af te wijken van artikel 577-2 van het Burgerlijk Wetboek, dat noch van openbare orde, noch van dwingend recht is.

A.6.4. Tot slot is het volgens de Ministerraad niet zo dat een mede-eigenaar die het genot door de andere mede-eigenaar onmogelijk maakt, op dezelfde manier wordt behandeld als een mede-eigenaar die wordt geconfronteerd met het vertrek van de andere mede-eigenaar. In het eerste geval is immers sprake van foutaansprakelijkheid, waardoor de schadevergoeding mogelijkerwijze hoger ligt dan de loutere vergoeding voor gederfd genot.

A.7. Besluiten tot de niet-vergelijkbaarheid van de in het geding zijnde categorieën van onderscheid zou volgens Herman Scherpereel neerkomen op een weigering om een discriminatie te vinden zodra personen door een verschillende rechtsgrondslag anders worden behandeld. Ten gronde bereikt de in het geding zijnde bepaling net het tegenovergestelde van het vrijwaren van het evenwicht tussen de gelijke rechten van gebruik en genot van de mede-eigenaars, aangezien zij de mede-eigenaar die zijn recht verzuimt uit te oefenen, beloont ten nadele van de mede-eigenaar die daar geen schuld aan heeft. De door het Hof van Cassatie voorgestane interpretatie houdt overigens geen rekening met overeenkomsten tussen partijen, met name indien zij zijn overeengekomen dat zij samen het eigendomsrecht *in natura* zouden uitoefenen. Tot slot is het niet relevant om rekening te houden met andere schade dan het gederfde genot van de mede-eigendom.

#### *Ten aanzien van de derde prejudiciële vraag*

A.8. Volgens Herman Scherpereel is de in het geding zijnde bepaling, in de interpretatie die het Hof van Cassatie eraan heeft gegeven, niet bestaanbaar met het recht op het ongestoord genot van de eigendom, aangezien aan de mede-eigenaar die wordt geconfronteerd met het vertrek van de andere mede-eigenaar, een onevenredige last wordt opgelegd. De mede-eigenaar die het goed blijft bewonen, moet immers instaan voor zowel de helft van de afbetaling van de hypothecaire lening als de helft van de huurwaarde, zodat hij *de facto* met de volledige afbetaling wordt belast om slechts de helft van de eigendom te verkrijgen.

A.9.1. Volgens de Ministerraad kan de in het geding zijnde bepaling niet worden beschouwd als een inmenging in het eigendomsrecht, aangezien zij precies de rechten van mede-eigenaars op het onverdeelde goed bepaalt. Het eigendomsrecht wordt slechts afgelijnd door het aandeel in het goed dat men bezit.

A.9.2. In ondergeschikte orde wijst de Ministerraad erop dat de wetgever beoogde het evenwicht te bewaken tussen de gelijke rechten en plichten van de mede-eigenaars van eenzelfde zaak. Zij dienen allen, in verhouding tot hun aandeel, bij te dragen in de lasten en kunnen allen, in verhouding tot hun aandeel, deelnemen in de rechten. Het recht om het goed te gebruiken, omvat ook het recht om het niet te gebruiken. Indien een van de deelgenoten zijn recht uitoefent om het goed niet te gebruiken, behoudt hij het genot dat hem het recht verleent op de vruchten die door de zaak worden afgeworpen en de bevoegdheid om de rechtshandelingen te stellen die nodig zijn om tot vruchtafwerping te komen, bijvoorbeeld door het verkopen of verhuren van het goed. Indien dat laatste niet mogelijk is omdat een andere mede-eigenaar zijn recht van bewoning uitoefent, bestaat er slechts een billijk evenwicht indien een compenserende vergoeding mogelijk is.

In het andere geval zou de mede-eigenaar die in het goed blijft wonen, zich overigens ongerechtvaardigd verrijken. Hij zou, in tegenstelling tot de vertrekkende mede-eigenaar, geen kosten van bewoning moeten maken, terwijl de vertrekkende mede-eigenaar die kosten wel maakt, maar geen economische opbrengst van zijn eigendom heeft.

A.10. Volgens Herman Scherpereel beperkt de in het geding zijnde bepaling wel degelijk het recht op ongestoord genot van de eigendom, aangezien zij aan de mede-eigenaar een last oplegt die zijn helft van de mede-eigendom te buiten gaat. Nu de huurwaarde van de mede-eigendom hoger ligt dan de waarde van de afschrijving plus lasten, is het billijke evenwicht afwezig wanneer de persoon die slechts de helft van een goed verkregen heeft, voor de verkrijging en het behoud ervan sommen moet betalen die de waarde van beide helften overstijgen.

- B -

B.1. Artikel 577-2, § 3 en § 5, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt :

« § 3. De medeëigenaar heeft deel in de rechten en draagt bij in de lasten van de eigendom naar verhouding van zijn aandeel.

[...]

§ 5. De medeëigenaar heeft recht op het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke zaak, overeenkomstig haar bestemming en in zover zulks met het recht van zijn deelgenoten verenigbaar is ».

B.2.1. De verwijzende rechter vraagt het Hof of die bepalingen bestaanbaar zijn met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij dat Verdrag, indien zij aldus worden geïnterpreteerd « dat de deelgenoot die alleen het onverdeeld goed heeft gebruikt en het exclusief genot ervan heeft gehad, een vergoeding verschuldigd is aan de andere deelgenoot in verhouding tot hun aandeel in de opbrengstwaarde van dit goed, ook wanneer de eerstgenoemde deelgenoot geen schuld heeft aan de omstandigheid dat de andere deelgenoot zijn recht op genot en gebruik niet *in natura* heeft uitgeoefend, en zelfs wanneer de andere deelgenoot vrijwillig weigert zijn recht op genot en gebruik *in natura* uit te oefenen ».

B.2.2. Die interpretatie volgt uit een arrest van het Hof van Cassatie van 19 september 2011, waarin het volgende wordt geoordeeld :

« 4. Hieruit volgt dat in beginsel de deelgenoot die alleen het onverdeeld goed heeft gebruikt en het exclusief genot ervan heeft gehad, een vergoeding verschuldigd is aan de andere deelgenoten in verhouding tot hun aandeel in de opbrengstwaarde van dit goed.

5. Het onderdeel dat ervan uitgaat dat zelfs als de eiser alleen het genot en het gebruik van de mede-eigendom heeft, aan de verweerder niet het genot van de mede-eigendom kan worden toegekend onder de vorm van een vergoeding als de eiser geen schuld heeft aan de omstandigheid dat de verweerder zijn recht op genot en gebruik niet *in natura* heeft uitgeoefend, faalt naar recht » (Cass., 19 september 2011, *Arr. Cass.*, 2011, nr. 479).

Krachtens die interpretatie is de mede-eigenaar die de woning die het voorwerp van de mede-eigendom uitmaakt, exclusief bewoont na het vertrek van de andere mede-eigenaar, aan hem een woonstvergoeding verschuldigd ten belope van diens aandeel in de opbrengstwaarde van de woning, ook al is de mede-eigenaar die de woning blijft bewonen, niet verantwoordelijk voor dat vertrek en ook al heeft hij er geen controle over.

B.3. Met de eerste prejudiciële vraag wenst de verwijzende rechter van het Hof te vernemen of het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt geschonden ten nadele van de mede-eigenaar die wordt geconfronteerd met een deelgenoot die zijn recht op het genot van de woning vrijwillig niet *in natura* uitoefent, doordat hij in dat geval een vergoeding ten belope van de helft van de opbrengstwaarde van de woning verschuldigd is, terwijl de medehuuders van een gemeenschappelijk gehuurde zaak, de medevruchtgebruikers van een gemeenschappelijk in vruchtgebruik zijnde zaak, de mede-erfpachters, de medehouders van een recht van opstal en de medehouders van het recht van gebruik en bewoning in dergelijke omstandigheden geen vergoeding verschuldigd zouden zijn.

Met de tweede prejudiciële vraag wenst de verwijzende rechter van het Hof te vernemen of het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt geschonden ten nadele van de voormelde mede-eigenaar, doordat hij in dat geval een vergoeding ten belope van de helft van de opbrengstwaarde van de woning verschuldigd is, terwijl het gemeen contractenrecht en het gemeen aansprakelijkheidsrecht slechts een foutloze vergoedingsplicht zouden kennen voor degene die een risicoscheppende activiteit aan de dag heeft gelegd.

Met de derde prejudiciële vraag wenst de verwijzende rechter van het Hof te vernemen of het recht op het ongestoord genot van het eigendomsrecht wordt geschonden ten aanzien van de voormelde mede-eigenaar, doordat geen billijk evenwicht zou bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en het particuliere eigendomsrecht, zodat hem een onevenredig grote last wordt opgelegd.

B.4.1. Als zakelijk recht verschilt het eigendomsrecht van de persoonlijke rechten die voortvloeien uit contractuele en de buitencontractuele verhoudingen. Uit de loutere omstandigheid dat in die verhoudingen slechts een vergoeding verschuldigd is door degene die een fout begaat of een risicoscheppende activiteit aan de dag legt, volgt niet dat in zakelijke rechtsverhoudingen geen foutloze vergoedingen mogen bestaan.

B.4.2. De mede-eigendom verschilt ook van de overige zakelijke rechten die gemeenschappelijk worden uitgeoefend. Krachtens artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek is eigendom « het recht om op de meest volstreckte 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 ». Daarentegen zijn het vruchtgebruik, de erfpacht en de opstal beperkte zakelijke rechten, die worden gevestigd op zaken die aan een ander toebehoren. Uit de loutere omstandigheid dat de medehouders van dergelijke beperkte zakelijke rechten geen vergoeding verschuldigd zijn aan de medehouder die afziet van de uitoefening *in natura* van zulk een recht, volgt niet dat inzake mede-eigendom geen recht op een dergelijke vergoeding mag bestaan.

B.5. Het Hof dient nog te onderzoeken of de in het geding zijnde bepalingen een onevenredig zware last opleggen aan de mede-eigenaar die de woning blijft bewonen en die een woonstvergoeding verschuldigd is aan de vertrekkende mede-eigenaar, terwijl hij geen schuld heeft aan diens vertrek. Door die keuze, waarover hij geen controle heeft, en door de woonstvergoeding die er het gevolg van is, wordt hij geconfronteerd met een zwaardere last dan de last die voor hem zou voortvloeien uit het gedeelde genot *in natura*, terwijl hij, in het geval van een vrijwillige onverdeeldheid, niet beschikt over de mogelijkheid om krachtens artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek de verdeling van de mede-eigendom te vragen (Cass., 20 september 2013, *Arr. Cass.*, 2013, nr. 467).

B.6.1. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt :

« Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling ».

Artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens bepaalt :

« Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten 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 of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren ».

Aangezien die internationaalrechtelijke bepaling een draagwijdte heeft die analoog is met die van artikel 16 van de Grondwet, vormen de erin vervatte waarborgen een onlosmakelijk geheel met diegene die zijn vervat in die grondwetsbepaling, zodat het Hof, bij zijn toetsing van de in het geding zijnde bepalingen, rekening houdt met de eerstgenoemde.

B.6.2. Artikel 1 van het voormelde Protocol biedt niet alleen bescherming tegen een onteigening of een eigendomsberoving (eerste alinea, tweede zin), maar ook tegen elke verstoring van het genot van de eigendom (eerste alinea, eerste zin) en elke regeling van het gebruik van de eigendom (tweede alinea).

De beperking van het eigendomsrecht als gevolg van een woonstvergoeding tussen mede-eigenaars, die het « gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang » regelt in de zin van de tweede alinea van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol, valt dus onder het toepassingsgebied van die verdragsbepaling, in samenhang gelezen met artikel 16 van de Grondwet.

B.6.3. Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

B.7.1. Met de in het geding zijnde bepalingen beoogde de wetgever het evenwicht te waarborgen tussen de mede-eigenaars, in verhouding tot hun aandeel, zowel inzake de bijdrage in de lasten als inzake het genot van de rechten.

B.7.2. In de interpretatie van de verwijzende rechter waarborgen de in het geding zijnde bepalingen, die slechts van toepassing zijn op mede-eigendom, en niet op andere zakelijke rechten, dat evenwicht. De mede-eigenaar die de woning exclusief bewoont, oefent daardoor immers een genotsrecht uit dat groter is dan hetgeen hem op grond van zijn aandeel in de mede-eigendom toekomt. De mede-eigenaar die de woning verlaat, moet daarentegen instaan voor de kosten verbonden aan zijn nieuwe woning, terwijl hij geen opbrengst geniet van de woning waarvan hij mede-eigenaar is. Die woning kan immers niet worden verhuurd zolang zij wordt bewoond door de blijvende mede-eigenaar.

B.7.3. De in het geding zijnde bepalingen gaan bovendien niet verder dan vereist is om dat evenwicht te bewaren, aangezien zij worden begrensd door het aandeel van de vertrekkende mede-eigenaar in de mede-eigendom.

De in het geding zijnde bepalingen behelzen overigens een regeling van aanvullend recht, waarvan de mede-eigenaars bij overeenkomst kunnen afwijken. Krachtens artikel 577-2, § 1, van het Burgerlijk Wetboek geldt de regeling van de gewone mede-eigendom immers slechts « bij ontstentenis van overeenkomsten en van bijzondere bepalingen ».

B.8. In de door de verwijzende rechter in aanmerking genomen interpretatie zijn de in het geding zijnde bepalingen bestaanbaar met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij dat Verdrag.

De prejudiciële vragen dienen ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 577-2, § 3 en § 5, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek schendt niet de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 14 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij dat Verdrag.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 16 juni 2016.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

E. De Groot