

OPDRACHT VOOR MEETMETHODES 2 : BIJWONEN VAN EEN ZITTING OP EEN VREDEGERECHT

- Voorafgaand aan de uitvoering van mijn opdracht, heb ik enkele vrederechten per mail aangeschreven om te vragen of er in de komende weken zittingen waren omtrent landmeetkundige problemen, zoals afpalingen, erfdienstbaarheden, zakelijke rechten, of andere.

Van de meeste vrederechten kreeg ik vrijwel onmiddellijk antwoord met opgave van de data waarop dergelijke zittingen ingepland stonden. In het kader van deze opdracht koos ik voor een zitting op 05/04/2024 om 10u30 in het Vrederecht te GENT, 4^{de} kanton (zittingzaal 2.3). Het betreft een zaak i.v.m. erfdienstbaarheid.

- Zaak : Rolnummer : 23A3438

eisende partij	verwerende partij
Deuwel René De Busschere Marlène Meester Coene Jan	Deuwel Kelly Meester Verdoodt Marc

- Ik was op voormelde datum tijdig aanwezig in de zittingzaal. Er stonden 2 zaken op de agenda om gepleit te worden.

Er werd eerst een zaak gepleit over een niet-betalde ereloonstaat. Ik heb de pleidooien gevolgd, maar dit was niet de zaak waarover ik mijn opdracht zou doen.

De 2^{de} zaak op de agenda was de zaak over de erfdienstbaarheid, waarvoor ik was gekomen. Tijdens de behandeling van deze zaak waren alleen beide partijen, hun advocaten en ikzelf aanwezig. Er waren geen andere toeschouwers in de zittingzaal aanwezig tijdens deze openbare zitting.

- Bij aanvang van deze zaak heeft de heer Vrederechter het woord gegeven aan de advocaat van eisende partij. Meester Coene Jan heeft de gerezen situatie tussen partijen uiteengezet, en heeft zijn eis kenbaar gemaakt.

Hierna geef ik een korte samenvatting van zijn uiteenzetting :

Meester Coene Jan geeft aan dat er al eerder een verzoeningszitting geweest is op het vrederecht, maar dat deze verzoeningspoging niet gelukt is.

Vastgoed –Landmeten HOGENT

Beide partijen wonen op het gelijkvloers in een appartementsgebouw. De gelijkvloerse appartementen hebben een terras achteraan en daarop aansluitend een grasveldje.

Zijn cliënt is in dat appartement komen wonen 14 jaar geleden.

In het begin waren de tuintjes afgesloten met draadafsluiting tussen de grasveldjes tot de laatste meter. De laatste meter van de tuintjes bleef gewoon open, zodat de bewoners langs daar naar een tuinberging konden.

De tuintjes zijn privaat, maar de laatste meter werd altijd open gelaten zodat andere bewoners konden langs daar naar een berging gaan.

In de loop der jaren werden er in die vrije meter poortjes geplaatst, omdat sommige bewoners een hond hadden en zodat hun huisdier niet zou kunnen weglopen. In het begin waren die poortjes niet op slot.

Beide partijen kwamen in het begin goed overeen toen ze daar beiden woonden. Er is echter een familiale twist ontstaan. Meester Coene Jan geeft toe dat zijn cliënt in de fout gegaan is, en over gereageerd heeft. Hij zegt dat zijn cliënt ook een hondje heeft en kan begrijpen dat poortjes nodig zijn, en dat elk tuintje moet kunnen omheind worden, maar dat het niet kan dat de poortjes op slot zijn.

Meester Coene Jan vraagt dat de poortjes weer zouden open zijn in het teken van goede nabuurschap, zodat zijn cliënt er weer door kan gaan, of dat de poortjes terug zouden verwijderd worden.

Tegenpartij zegt dat het uitgangspunt voor de erfdienstbaarheid in de basisakte staat. Meester Verdoodt Marc verwijst naar art. 11 in de basisakte waarin staat dat de grond gemeenschappelijk blijft, maar dat er een privaat gebruiksrecht is. Verder meldt hij dat de erfdienstbaarheid werd voorzien om te gebruiken in geval van nood + voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen.

Meester Verdoodt Marc legt uit dat er dus niet te pas en te onpas mag gebruik gemaakt worden van de tuin om over te gaan. Bijvoorbeeld voor het naar straat brengen van afval, mag er geen gebruik gemaakt worden van de erfdienstbaarheid. Dit is niet zo voorzien in de basisakte. Met afval moet men dan maar via binnen naar de straat gaan. Dit zijn normale ongemakken, dit is bij velen zo.

Meester Verdoodt Marc legt uit dat het gedogen gestopt is door zijn cliënt, wegens de vele pesterijen van de buur, zoals het platzetten van zijn fiets.

Meester Verdoodt maakt duidelijk dat wat hetgeen eiser wil, niet zo is bedoeld met de erfdienstbaarheid. Dit staat niet zo in de basisakte. Zijn cliënt pleegt geen rechtsmisbruik, maar wil enkel dat de erfdienstbaarheid wordt gebruikt voor wat ze is bedoeld.

Vastgoed –Landmeten HOGENT

De Heer Vrederechter zegt dat hij zich nog moet verdiepen in de basisakte.

De Vrederechter vraagt of dit al werd besproken op de algemene vergadering. Eiser meldt dat dit inderdaad al werd besproken met de algemene vergadering, maar dat de syndicus er zich van af houdt. Voor de andere bewoners vormen de poortjes geen probleem, het is alleen een probleem voor betrokkenen.

De Vrederechter meldt dat de debatten gesloten worden en dat de discussie gestopt wordt. De zaak wordt in beraad genomen, en de uitspraak gebeurt op 3/05/2024.

De Vrederechter legt uit aan partijen dat zij het vonnis in zijn geheel moeten lezen, omdat er ook grondig staat uitgelegd waarom er tot een bepaald besluit is gekomen.

- Na de zitting verdwenen de partijen en hun advocaten onmiddellijk uit de zaal.

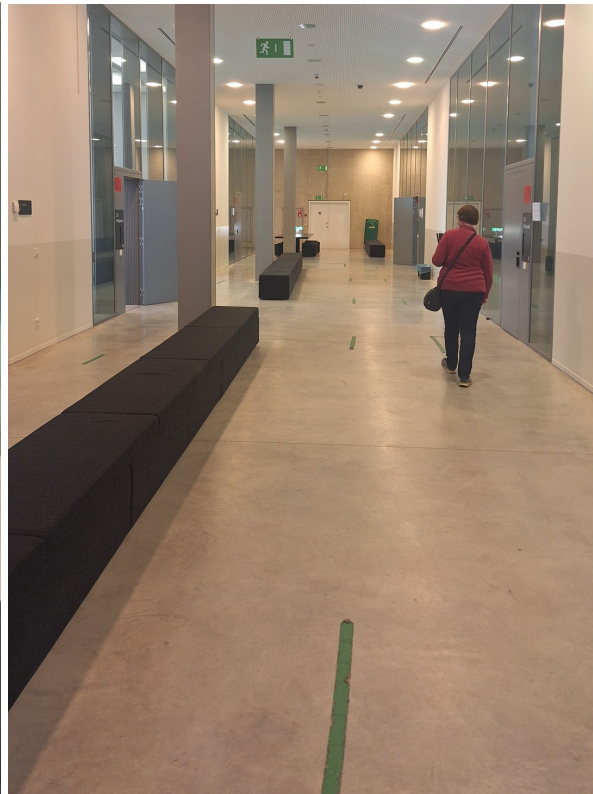
De Heer Vrederechter, de griffier en ikzelf waren nog alleen aanwezig in de zitting-zaal.

De Vrederechter vroeg mij of ik student was, welke richting ik volgde, waar ik op school zat, We hadden een aangenaam gesprek over mijn studies. Hij vertelde dat er regelmatig studenten in de zaal zitten, uit allerlei studierichtingen, en dat ik steeds welkom ben op de zittingen.

Ik vond deze zitting op het Vredegerecht een zeer interessante ervaring. Ik ben eigenlijk ook nieuwsgierig naar de uitspraak in deze zaak. Ik zal zeker nakijken of de uitspraak zal gepubliceerd worden op Jura.

Ik was vooral ook aangenaam verrast door het persoonlijke gesprekje met de Vrederechter na afloop van de zitting.

Ik ben zeker van plan om nog enkele zittingen in Vredegerechten te gaan bijwonen in de nabije toekomst.



Ik heb enkel een foto in de gang genomen omdat ik het niet gepast vond om in de zittingzaal een foto te nemen met de Rechter en de advocaten.