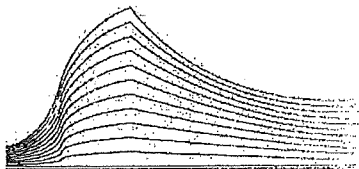


Kopie

Afgeleverd aan: mr. VAN BRABANT Alexander

art. 792 Ger. W.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.



160017

Uitgifte

Repertoriumnummer 2022 / 4464
Datum van uitspraak 09 juni 2022
Rolnummer 2021/AR/312

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hof van beroep Gent

Arrest

eerste kamer

COVER 01-00002734445-0001-0013-01-01-1



2021/AR/312 - In de zaak van:

[REDACTED]
wonende te [REDACTED]
appellant,

hebbende als raadsman mr. CNUUDE Stefaan, advocaat te 1040 ETTERBEEK, Galliërslaan 33,

tegen

[REDACTED]
met maatschappelijke zetel te [REDACTED]
geïntimeerde,

hebbende als raadsman mr. VAN BRABANT Alexander, advocaat te 8000 BRUGGE, Gulden-
Vlieslaan 16,

wijst het hof het volgend arrest:

Bij verzoekschrift, neergelegd ter griffie van dit hof op 18 februari 2021, heeft [REDACTED] tijdig en op regelmatige wijze hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van 30 oktober 2020, op tegenspraak gevelde door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dertiende kamer.

De zaak werd op de terechtzitting van 12 mei 2022 met instemming van de partijen schriftelijk in beraad genomen en de neergelegde conclusies en stukken werden ingezien.

Artikel 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd in acht genomen.

Bijzonderste gegevens

1. De onderliggende feiten werden correct uiteengezet door de eerste rechter.

Bij notariële akte van 7 augustus 2018 kocht [REDACTED] een 'woonhuis met aanhorigheden' gelegen te [REDACTED] gekadastreerd volgens titel en recente uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, deel van nummer 17D voor een oppervlakte volgens hierna gemeld opmetingsplan van 17 are 35 ca (..) Plan: zoals het



goed opgemeten werd en afgebeeld staat als lot 2' op een plan opgemaakt door [redacted], landmeter-expert, op 9 november 2016, van welk plan een exemplaar voorzien van een melding van bijlage en 'ne varietur' getekend door de partijen en de notarissen aan deze akte zal worden gehecht. Welk plan werd opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer (..). De koper erkent een exemplaar van voormeld plan ontvangen te hebben.'

Het voormelde opmetingsplan van 9 november 2016 had [redacted] opgesteld in opdracht van [redacted] (verkopers) die hun eigendom (perceelnummers 15A en 17D) wensten te splitsen in twee loten met het oog op de aparte verkoop ervan. Op dit plan beschrijft [redacted] de grens aan de kopse gracht van lot 2 (aan de zijde van de eraan grenzende gemeenteweg) in het midden van de gracht 'niet gematerialiseerd'.

De koopakte vermeldt dat het goed wordt verkocht voor de aangeduide oppervlakte zonder mogelijkheid van prijsverhoging wegens overmaat of prijsvermindering bij ondermaat, ook al bedraagt dit verschil tussen de werkelijke en aangeduide oppervlakte 5% of meer. De verkopers verklaren in de koopakte geen zekerheid te kunnen geven over de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het verkochte goed te bouwen.

Voor het verlijden van de notariële akte van 7 augustus 2018 was reeds een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van twee gebouwen op dit lot 2 (met afbraak van de bestaande gebouwen):

- eerst op 21 september 2016 (aanvraag ingediend door [redacted] maar die vergunning bleek volgens [redacted] onuitvoerbaar door een fout van de architect die het gebouw verkeerd had ingetekend en wat de stad Deinze over het hoofd had gezien;
- vervolgens op 13 maart 2018 (aanvraag aangevend door advocaat [redacted], voormalige raadsman van [redacted]).

Beide vergunningen stellen onder andere als voorwaarde: 'De voorbouwlijn zal worden aangegeven door het stadsbestuur; te dien einde zal het terrein vooraf duidelijk afgepaald en gemakkelijk toegankelijk zijn'.

[redacted] waarvan hij zaakvoerder is) heeft de stad Deinze blijkbaar niet gevraagd om de voorbouwlijn aan te geven, minstens ligt daarvan geen stuk voor.

Volgens [redacted] is na de verkoop gebleken dat het opmetingsplan van [redacted] een fout bevat: de grens van lot 2 aan de kant van de kopse gracht ligt immers niet in het midden van de gracht maar wel ca. 2 meter vóór deze gracht over een strook van 19 meter zodat het perceel dat hij heeft gekocht ongeveer 38 m² kleiner is dan voorzien op het opmetingsplan. Voormelde 38 m² zou openbaar domein betreffen volgens een e-mail d.d. 4 december 2018 van [redacted] (agent van het Agentschap Wegen & Verkeer Oost-Vlaanderen).



Nog steeds volgens lijdt hij door deze fout volgende schade:

- de bouwwerken vergund op 13 maart 2018 konden niet uitgevoerd worden;
- het project moest herdacht worden (niet alleen 'opschuiving met twee meter' van een gebouw, maar ook nieuwe volumeschetsen, nieuwe stabiliteitsstudie, garage verkleinen van 3 plaatsen naar 2 met bijkomende daaraan verbonden kosten en minwaarde door het verlies van een garageplaats);
- er moest een nieuwe omgevingsgunning worden gevraagd: de aanvraag daartoe is ingediend op 29 september 2019 en de vergunning is verleend op 17 december 2019;
- de realisatie van het project is vertraagd met genots- en huurderving tot gevolg.

Bij exploitatietoelating op 4 oktober 2019 liet dan ook overgaan tot dagvaarding van voor de eerste rechter. Hij vorderde de veroordeling van tot betaling van een schadevergoeding van 50.000,00 EUR meer gerechtelijke interest en gerechtskosten. Hij acht aansprakelijk voor zijn schade op grond van artikel 1382 Oud B.W..

2. vroeg deze vordering ongegrond te verklaren en te veroordelen tot betaling van de gerechtskosten.

3. Bij bestreden vonnis d.d. 30 oktober 2020 besliste de eerste rechter als volgt:
"verklaart de vordering ontvankelijk maar niet gegrond.
veroordeelt eiser tot betaling van de gerechtskosten, zodat die aan zijn zijde niet nuttig te begroten zijn en begroot die kosten aan de zijde van:
- verweerster op € 3000 rechtsplegingsvergoeding,
- de Belgische Staat op € 165 rolrecht."

Volgens de eerste rechter bewijst niet dat een fout heeft gepleegd bij de opmaak van haar opmetingsplan.

4. kan zich niet verzoenen met de beslissing van de eerste rechter en tekent hoger beroep aan waarbij hij zijn vordering herneemt.

Zijn grieven zijn (samengevat) de volgende:

- de eerste rechter geeft ten onrechte een zeer beperkte draagwijdte aan het opmetingsplan dat door werd opgesteld door te stellen dat dit eigenlijk alleen maar bedoeld was om de grens te bepalen tussen het lot dat hij aankocht en het lot van de verkopers ernaast (en dus voor het overige eigenlijk vrijblijvend was);
- de eerste rechter stelt ten onrechte dat als eiser niet zou aantonen dat de exacte grens tussen zijn perceel en het openbaar domein zich niet situeert in het midden van de gracht;



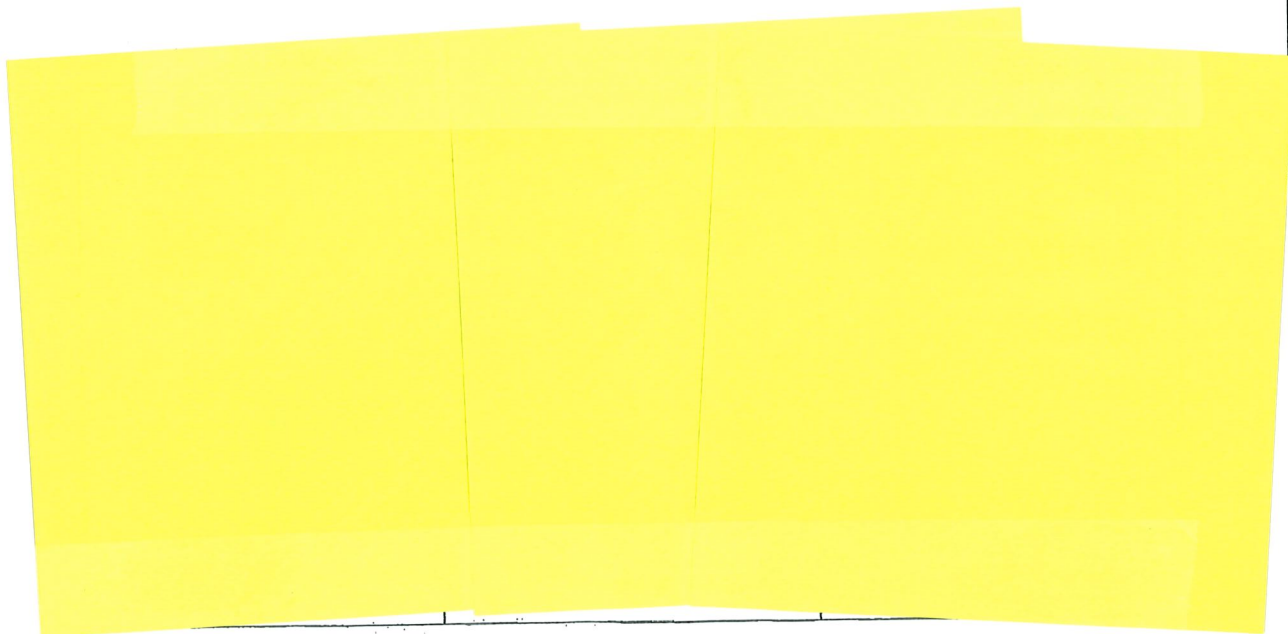
- de eerste rechter heeft een ondergeschikte redenering ontwikkeld, stellend dat zelfs indien hij zou bewijzen dat de grens tussen zijn lot en het openbaar domein niet overeenstemt met de grens die is aangeduid op het opmetingsplan van [redacted], dit nog altijd niet bewijst dat laatstgenoemde een fout heeft begaan door de grens te situeren in het midden van de gracht; daaraan wordt vreemd genoeg en ten onrechte nog toegevoegd dat hij de stelling van [redacted] niet tegenspreekt dat de situering van de vermoedelijke grens aan de kopse gracht in het midden van de gracht logisch is omdat dit overeenstemt met de situatie aan het deel van de buurtweg aan de overzijde van de gewestweg.

5. [redacted] besluit tot de afwijzing van het hoger beroep als ongegrond.

Beoordeling

1. [redacted] steunt zijn vordering op art. 1382 Oud BW. Hij moet zodoende aantonen dat hij schade lijdt en dat deze schade veroorzaakt werd door een fout van [redacted]

Hij verwijt [redacted] een fout bij de opmaak van volgend opmetingsplan d.d. 9 november 2016:



[redacted] zou de grens in de kopse gracht (de in het rood bijgeschreven punten 1 en 2) op een verkeerde plaats gesitueerd hebben.



2. Uit de voorliggende stukken blijkt de volgende chronologie, van belang voor de beoordeling van de (beweerde) fout van

- werd gecontacteerd door m.o.o. de verkaveling van hun perceel grond gelegen te perceel gekend onder

Onder stuk A/1 van , ligt het verkavelingsontwerp d.d. 18 januari 2016 voor. Het stuk aldaar aangeduid in kleur zal "lot 1" worden (zie stuk A/5). Het andere stuk zal "lot 2" worden.

- Voor het opmaken van het verkavelingsontwerp richtte op 28 januari 2016 een factuur aan (stuk A/2)
- Op 19 april 2019 deed I een bod (onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen binnen de zes maanden van een uitvoerbare bouwvergunning voor een project bestaande uit twee gebouwen) voor een bedrag van 210.000,00 EUR.
- De verkavelingsvergunning voor "lot 1" werd op 17 mei 2016 bekomen (stuk A/3)
- Op 13 september 2016 werd aan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd om op "lot 2" twee vrijstaande woningen te bouwen (stuk B/2). Het inplantingsplan voorziet twee gebouwen, waarvan één ingeplant op 5 meter van de kopse perceelsgrens ter hoogte van de gracht (stuk B/3). De stedenbouwkundige vergunning (stuk B/2, blz. 3) voorziet uitdrukkelijk: *"de voorbouwlijn zal worden aangegeven door het stadsbestuur; te dien einde zal het terrein vooraf duidelijk afgepaald en gemakkelijk toegankelijk zijn"*. Dit betreffen de punten 1 en 2 aan de kopse gracht. Uit de stukken blijkt niet dat hiertoe contact werd opgenomen met het stadsbestuur.
- Op 19 oktober 2016 werd in opdracht van door landmeter Klaas Desaeveer een 'grensbepaling' opgesteld 'volgens verkavelingsplan landmeter d.d. 18/01/2016' van "lot 2" (stuk A/4). Landmeter Desaeveer heeft op zijn plan zodoende de eigendomsgrens bepaald (zie rode kleur), voortgaand op het verkavelingsontwerp van d.d. 18 januari 2016. Blijkens de coördinatielijst waren de grenspunten niet gematerialiseerd. Nochtans was dit verkavelingsontwerp/plan enkel opgemaakt voor de verkavelingsvergunning van het afgesplitste lot 1. Het plan van landmeter werd geprekadastreerd op 19 oktober 2016 (stuk D/2)



- Nadien werd door de [] aan [] de opdracht gegeven tot verdere uitwerking van de opmeting van het terrein met de opsplitsing van het perceel in twee loten, opdat zij het "lot 2" apart zouden kunnen verkopen. Met het oog op deze opgesplitste verkoop was aan [] gevraagd een opmetingsplan op te maken.

- [] heeft hiertoe op 9 november 2016 het thans door [] hoger betwiste proces-verbaal van opmeting opgemaakt (stuk A/5 [] ingevoegd).

Blijkens het proces-verbaal was [] overgegaan tot de opmeting van o.m. lot 2 (in het proces-verbaal verkeerdelijk omschreven als 'lot 1', wat duidelijk een materiële vergissing betreft): "*Hofstede met stallingen en grond gelegen te [], en kadastraal bekend als []*", [] Hij heeft bevonden dat het goed, voorgesteld door de [] veelhoek [] een oppervlakte heeft van : 1.736 m² (duizend zeventhonderdzesendertig m²)"

Uit de coördinatielijst blijkt dat o.m. de punten 1 en 2 niet gematerialiseerd waren. De grens tussen lot 1 en lot 2 werd vastgelegd op de punten 5 en 6 plan (mèt 'nieuwe' palen). De punten 7 en 8 betroffen bestaande palen.

- Dit opmetingsplan werd op 22 november 2016 gefactureerd (stuk A/6 []). Voor het opmeten en het plaatsen van (twee) palen werd een bedrag van 1.000,00 EUR excl. BTW gefactureerd (hetzij 1.210,00 EUR incl. BTW).

- [] wilde een tweede bouwaanvraag indienen voor lot 2. In januari 2017 was er klaarblijkelijk een discussie ontstaan tussen de betrokken notarissen of een verkavelingsvergunning vereist was voor lot 2 in geval een koper voorafgaandelijk aan de koop reeds de bedoeling had om 2 woningen te bouwen op de grond (stuk A/9bis met bijlagen []). Hoewel het advies van de federatie der notarissen luidde dat een verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd (zodat voorafgaandelijk aan de aankoop van de grond precies zou geweten zijn welke constructies konden gebouwd worden) heeft [] dit nagelaten doch gewoon een nieuwe bouwaanvraag ingediend.

- [] verstuurde op 29 september 2017 nog volgende mail naar de vastgoedmakelaar (stuk A/6bis []): "*Graag kom ik even terug op onze laatste meeting, alsook de meeting met de eigenaars. Het is en blijft een discussiepunt het plan van de landmeter, alvorens het nieuwe bouwvergunningsdossier in te dienen, willen wij (ikzelf en de architect) ter plaatse een aantal zaken afmeten (zo is er vastgesteld dat bomen, gracht etc...gedeeltelijk wel en dan weer niet op eigendom liggen, wat voor enorme verwarring zorgt). Wij zijn gisteren ter plaatse geweest, echter de paaltjes zijn nog niet*



geplaatst. Kan je daar eens voor informeren? Zonder de officiële afpaling kunnen wij niks nameten. Gelieve er dringend voor te zorgen dat de officiële paaltjes er asap komen.” (onderlijning door het hof)

- Aan _____ werd echter geen opdracht tot afpaling gegeven. Op 17 oktober 2017 heeft _____, wél, op verzoek van de _____, de hoekpunten op het plan d.d. 9 november 2016 ter plaatse *gematerialiseerd* (door rode piketten te plaatsen). Dit betreffen – evident – geen ‘officiële paaltjes’. Hiervoor factureerde _____, op 24 oktober 2017 dan ook slechts een bedrag van 150,00 EUR excl. BTW (hetzij 181,50 EUR incl. BTW) (stuk A/7 _____).
- Op 24 oktober 2017 mailde de makelaar naar _____ (stuk A/8 _____): *“Ik kreeg bevestiging van de eigenaar dat de landmeter de hoekpunten van het terrein heeft gematerialiseerd met een houten piket.”*
- Op 7 november 2017 antwoordde _____ aan de makelaar: *“Hoe zie je dat verder (waarom staan er geen officiële palen: is de reden omdat er een duiker en bomen staan?) afspraak landmeter, samenkost, etc ?”* (stuk A/8 _____ – onderlijning door het hof).
- Op 9 november 2017 mailde _____ de makelaar het volgende (stuk A/8 _____): *“Er dient bewijs geleverd te worden hoe de landmeter de eigendomsgrenzen heeft vastgelegd, ik kan niet begrijpen dat de overheid een “duiker” of bomen geplaatst heeft op andermans eigendom. Het is noodzakelijk voor het uitzetten van de bouw door de architect en aannemer dat ze kunnen vertrekken van juiste officiële eigendomspalen. Het is immers onmogelijk om met theodoliet, lint etc... de juiste eigendomsgrens door een duiker/boom te bepalen. Het blijft voor ons en de studiebureaus een vreemde bedoening. Is het niet aangewezen om met de landmeter samen te komen (waarom wil de landmeter nog steeds geen officiële palen plaatsen).”* (onderlijning door het hof)
- Op 20 november 2017 zijn partijen klaarblijkelijk ter plaatse samengekomen. _____ stelt dat zij _____ ook toen heeft geïnformeerd dat de beschrijving van de grens (die geen bepaling van de grens of afpaling inhoudt) midden gracht bediscussieerbaar is, omdat de atlas der Buurtwegen daarover niet zeer duidelijk was (soms binnenkant terrein, soms midden gracht, soms andere zijde gracht (buitenkant)). _____ had logischerwijs midden gracht genomen, daar dit ook het geval is aan het deel van de buurtweg aan de overzijde van de gewestweg. _____ ontkent dat dit toen gezegd is geweest.
- Op 13 maart 2018 werd een tweede stedenbouwkundige vergunning verleend aan _____, die op “lot 2” twee vrijstaande woningen kon bouwen (stuk B/4 _____). Het inplantingsplan voorzag twee gebouwen, waarvan één ingeplant op 5 meter afstand van de kopse gracht (stuk B/5 _____) en



verschilde quasi niet met de eerste bouwaanvraag van [redacted]. De stedenbouwkundige vergunning voorzag andermaal: *"de voorbouwlijn zal worden aangegeven door het stadsbestuur; te dien einde zal het terrein vooraf duidelijk afgepaald en gemakkelijk toegankelijk zijn"* (blz. 3.).

- Op 16 mei 2018 kocht [redacted] het onroerend goed aan als woonhuis met tuin (niet als projectgrond). Op 7 augustus 2018 werd de notariële akte houdende aankoop van "lot 2" verleden voor de prijs van 210.000,00 EUR (stuk 9 [redacted]). In de akte is het voorwerp van de koop omschreven als "een woonhuis met aanhorigheden". De akte stelt onder meer:

[redacted] bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het gebied te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt of één van de in het hiervoor genoemde artikel 4.2.1 vernoemde werken uit te voeren.

- Op 29 november 2018 ontving [redacted] een bericht van het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer dat de volledige gracht openbaar domein zou zijn (stuk 11 [redacted]). [redacted] had eerder inderdaad gevraagd of de gracht privaat was (zie zijn stuk 10). Naderhand werden nog verschillende mails verstuurd door o.m. het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer en de stad Deinze.
- Op 14 december 2018 werd [redacted] door [redacted] in gebreke gesteld om reden dat in het opmetingsplan de "perceelsgrens" inzake de kopse gracht "verkeerd" zou aangeduid zijn daar de volledige gracht eigendom zou zijn van het Vlaamse Gewest en openbaar domein is. Het aangekochte perceel zou daardoor 38 m² kleiner zijn en het vergunde gebouw "van appellant" kon niet ingeplant worden zoals beoogd (stuk A/9 [redacted]). [redacted] heeft haar aansprakelijkheid meermaals formeel betwist.

3. Op basis van voormelde stukken kan ook dit hof slechts tot het besluit komen dat de vordering van [redacted] geenszins gegrond is:

[redacted] heeft op 18 januari 2016 in opdracht van de [redacted] een verkavelingsontwerp voor lot 1 opgesteld.

Op basis van dit ontwerp heeft [redacted] aangesteld door [redacted] - op 19 oktober 2016 klaarblijkelijk een 'grensbepaling' gedaan. [redacted] werd hierbij geenszins geconsulteerd, minstens wordt dit niet aangetoond. Dat op basis van het



ontwerp/plan d.d. 18 januari 2016 een grensbepaling werd gedaan door een andere landmeter kan dan ook niet verweten worden.

Pas nadien, op 9 november 2016, heeft : een opmetingsplan opgesteld, in opdracht van

Een opmetingsplan heeft uiteraard een ander doel dan een tegensprekelijke afpaling of grensbepaling. Een opmetingsplan is een eenzijdig document dat geen enkele aanduiding, noch zekerheid biedt over de exacte ligging van de bestaande perceelsgrenzen met de aanpalers. Het is een opmeting van de bestaande toestand van een terrein. Op een opmetingsplan staan geen juridische grenzen, maar ook geen voorbouwlijnen, die thuis horen in een verkavelingsvergunning die juist bedoeld is om een aanvrager te informeren welke constructie kan gebouwd worden vooraleer de werken worden aangevat. N.a.v. de opmaak van een (eenzijdig) opmetingsplan zet een landmeter dus geen palen die de eigendomsgrenzen (juridische grenzen) aanduiden. De ligging van de grens met de aanpalers wordt louter beschreven, maar de exacte ligging van de grens wordt niet vastgelegd. Dit zou ook onmogelijk zijn vermits de landmeter dan eenzijdig zonder overleg met de eigenaars van de aangrenzende eigendom zou bepalen tot waar de eigendom exact loopt. Dit zou een inbreuk zijn op de eigendomsrechten van de buren (zie het stuk C/1 van

C. Lietaer en K. Claeysens, Eigendomsgrenzen en Grensbepaling, Story, 2019, blz. 68 e.v.: *"Onder een opmetingsplan wordt een plan bedoeld dat de bestaande toestand weergeeft. Eventueel kan hierop een indicatie aanwezig zijn met betrekking tot de eigendomsgrens maar dit is een eenzijdig document. Een opmetingsplan (al dan niet proces-verbaal genoemd) kan ook tekenen die hiervoor werden behandeld bevestigen. Dit kan enerzijds de termijn betreffen sinds wanneer uiterlijke tekenen aanwezig zijn. Een opmetingsplan kan met andere woorden volgende vraag helpen beantwoorden: Hoe lang zijn deze tekenen reeds aanwezig? (bv. bij een verjaring of inschatting of het een recent aangebracht element betreft ter kwader trouw). Dit kan anderzijds ook tekenen omvatten die vroeger op het terrein aanwezig waren maar op heden verdwenen zijn. Uiteraard is de waarde hoger indien de tekenen op heden nog steeds aanwezig zijn. Indien dit niet het geval is, is dit een indicatie met een heel lage bewijskracht. (...) Dergelijke plannen kunnen op alle mogelijke plaatsen teruggevonden worden. In bepaalde gevallen kunnen deze echter aangehecht zijn aan een akte of vonnis. Op dit moment worden echter enkel de opgenomen bepalingen tegenstelbaar gemaakt aan derden. Dit wil zeggen dat de bestaande toestand tegenstelbaar gemaakt wordt. Met betrekking tot de grensbepaling blijft de waarde aldus beperkt. Verder kunnen deze plannen teruggevonden worden bij de eigenaars en bij de landmeter of architect" – zie ook blz. 73: "Zo is er in het kader van de afpaling en grensbepaling een onderscheid tussen een opmetingsplan en een proces-verbaal van grensbepaling (al dan niet onder een andere naam). Een opmetingsplan is louter een plan met de bestaande toestand op het terrein zonder zich met zekerheid uit te spreken over de eigendomsgrens. Een proces-verbaal van grensbepaling is een plan waarop de eigendomsgrens aangeduid is en die ondertekend wordt door beide partijen.";* zie ook stuk C/2 van

heeft dus slechts de bestaande toestand van de loten 1 en 2 eenzijdig gevisualiseerd en enkel tegensprekelijk de grens bepaald tussen de loten 1 en 2, waartoe zij de nieuwe palen 5 en 6 plaatste. heeft de beide loten opgemeten vanuit 9 punten, waarbij de punten 4, 5, 6 en 7 (hoekpunten van lot 1) gematerialiseerd werden door



grenspalen (de twee bestaande palen en de twee door haar nieuw aangebrachte palen aan de grens tussen de loten 1 en 2) en de overige punten niet gematerialiseerd werden. De niet-gematerialiseerde punten 1 en 2 van lot 2 gelegen ter hoogte van de kopse gracht werden door [redacted] gesitueerd in het midden van de gracht, waarmee [redacted] geenszins wilde aanduiden dat de grens zich met juridische zekerheid aldaar situeerde. De grenslijn was immers niet tegensprekelijk vastgelegd, in aanwezigheid van de eigenaar van het aangrenzend perceel.

Kortom, het opmetingsplan d.d. 9 november 2016, hield – zoals zeer terecht weerhouden door de eerste rechter – geen tegensprekelijke afpaling/grensbepaling in van lot 2, behoudens wat betreft de grens tussen lot 1 en lot 2, voorwerp van de eigenlijke opdracht van de [redacted] aan [redacted]. Dit opmetingsplan had inderdaad enkel tot doel om de [redacted] de mogelijkheid te bieden hun perceel in twee aparte loten te verkopen. Dat het opmetingsplan een “coördinatenlijst” bevat, doet hieraan uiteraard geen afbreuk. De opname van coördinaten in het opmetingsplan is immers verplicht voor de prekadastratie. De coördinaten leggen geen juridische eigendomsgrenzen vast.

Ook de twee door [redacted] geplaatste rode pikketten hielden geenszins een materiële grensbepaling/afpaling in, doch dienden slechts om de punten 1 en 2 van het opmetingsplan te visualiseren.

[redacted] heeft nooit een tegensprekelijke grensbepaling/afpaling gedaan ter hoogte van de kopse gracht en dus nooit tegensprekelijk met eigenaar van het aanpalend perceel de grens vastgelegd met lot 2.

Uit de door [redacted] verzonden mails blijkt zeer duidelijk dat hij wist wat de (beperkte) draagwijdte was van het opmetingsplan én dat de rode piketten geenszins ‘officiële paaltjes’ betroffen. Hij heeft meermaals aangedrongen op de plaatsing van ‘officiële paaltjes’. Die zijn er tot op vandaag klaarblijkelijk nog niet gekomen.

De eerste rechter heeft zodoende geenszins een te beperkte draagwijdte gegeven aan het door [redacted] opgestelde opmetingsplan. Een eenzijdig opmetingsplan, opgemaakt met een andere finaliteit, kan niet gebruikt worden als inplantingsplan. [redacted] wist voor de aankoop van het onroerend goed ook zeer goed dat de grens ter hoogte van de kopse gracht niet was bepaald. Hij wist manifest dat er geen afpaling gebeurd was. Indien [redacted] de exacte grens wilde vastleggen, dan had hij (dan wel zijn eigen landmeter) contact moeten opnemen met de eigenaar van het naburig perceel m.o.o. een tegensprekelijke grensbepaling of afpaling. Als [redacted] een opmetingsplan gebruikt waarvoor het niet is opgesteld/bestemd en als hij daardoor schade zou lijden, dan kan hij de opsteller van dat opmetingsplan hiervoor geenszins aansprakelijk stellen.

De eerste grief van [redacted] is ongegrond.



4. ...voert nog de volgende grieven aan:

- de eerste rechter stelde ten onrechte dat, ... als eiser niet zou aantonen dat de exacte grens tussen zijn perceel en het openbaar domein zich niet situeert in het midden van de gracht;
- de eerste rechter heeft een ondergeschikte redenering ontwikkeld, stellend dat zelfs indien hij zou bewijzen dat de grens tussen zijn lot en het openbaar domein niet overeenstemt met de grens die is aangeduid op het opmetingsplan van ..., dit nog altijd niet bewijst dat laatstgenoemde een fout heeft begaan door de grens te situeren in het midden van de gracht; daaraan wordt - aldus -
 - 'vreemd genoeg' en ten onrechte nog toegevoegd dat hij de stelling van ... niet tegenspreekt dat de situering van de vermoedelijke grens aan de kopse gracht in het midden van de gracht logisch is omdat dit overeenstemt met de situatie aan het deel van de buurtweg aan de overzijde van de gewestweg.

Deze grieven hebben betrekking op overwegingen 'ten overvloede' van de eerste rechter. Het hof gaat op deze overwegingen en dus grieven niet verder in. Voor de beoordeling van de beweerd (doch niet bewezen - zie hoger) fout is het niet (meer) van belang om te onderzoeken waar zich de grens aan de kopse gracht precies situeert, vermits reeds werd weerhouden dat ... geen fout kan worden ten laste gelegd omdat ... het opmetingsplan afgewend heeft van het doel waarvoor het werd opgesteld (en hij dat zeer goed wist). ... heeft nooit de grenslijn aan de kopse gracht bepaald. Zoals hoger gezegd is op heden klaarblijkelijk nog steeds geen afpaling gebeurd. Vermits sowieso geen fout kan worden weerhouden lastens ... gaat het hof ook niet in op het verzoek van ... tot aanstelling van een gerechtsdeskundige.

Het hof voegt hier enkel nog het volgende aan toe. De beweerd schade van ... was - zoals ... terecht stelt - het gevolg van een berekend risico en van de eigen houding van ... om (1) geen tegensprekelijke grensbepaling uit te lokken (zie ook de voorwaarden, opgenomen in de vergunningen) en (2) geen verkavelingsvergunning aan te vragen, zoals nochtans geadviseerd door de notarissen (stuk A/9bis bijlage ...).

Het hoger beroep van ... is ongegrond. Het eerste vonnis wordt bevestigd.

OP DEZE GRONDEN,
HET HOF, recht doende op tegenspraak.

Verklaart het hoger beroep toelaatbaar, doch ongegrond.

Bevestigt het bestreden vonnis.



Verwijst , in de bij de neerlegging van het verzoekschrift hoger beroep reeds vereffende bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand in toepassing van artikel 4, § 2, lid 1 en 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand (BS 31 maart 2017).

Veroordeelt In toepassing van artikel 269(1) en (2) W. Reg. tevens tot betaling aan de Belgische Staat, FOD Financiën van de op een bedrag van 400,00 EUR begrote rolrechten in hoger beroep.

Verwijst in de kosten van de beroepsinstantie, gevallen aan de zijde van en vereffend op 3.250,00 EUR rechtsplegingsvergoeding.

Aldus gewezen door de **EERSTE KAMER** van het hof van beroep te Gent, zetelende in burgerlijke zaken, samengesteld uit:
O. DE VEL, raadsheer, alleenrechtsprekend;
en uitgesproken door de raadsheer van de kamer in openbare terechtzitting op **9 JUNI 2022**, bijgestaan door S. DE BACKER, griffier.



S. De Backer



O. De Vel

