

SYNTHESECONCLUSIE IN HOGER BEROEP

VOOR:

De heer Robert DE COCK, wonende te [REDACTED];

- *thans appellante* -
- *oorspronkelijke verweerder* -

Met als raadsman Mr. Ludo OCKIER, advocaat [REDACTED]

TEGEN:

Gemeente MELLE, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, met burelen gevestigd te [REDACTED], en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0207.453.009

- *thans geïntimeerde* -
- *oorspronkelijke eiseres* -

Met als raadsman Mr. Hendrik HEYNDRICKX, advocaat [REDACTED]

**Voor het Hof van Beroep te Gent
2018/AR/1097**

Onder voorbehoud van alle rechten, alles ontkennend wat niet uitdrukkelijk in conclusies wordt erkend.

- Gelet op het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent d.d. 23 januari 2018;
- Gelet op het verzoekschrift in hoger beroep van de heer Robert DE COCK d.d. 4 juni 2018;
- Gelet op de conclusie in hoger beroep van de Gemeente Melle d.d. 21 september 2018;



- Gelet op de conclusie in hoger beroep van de heer Robert DE COCK d.d. 22 januari 2019;
- Gelet op de conclusie in hoger beroep van de Gemeente Melle d.d. 28 maart 2019.

* * *



1. FEITEN

1.1. FEITELIJKE VOORGAANDEN

1.

Geïntimeerde kocht op 5 september 1961 een langwerpige strook (!) grond aan jegens de Belgische staat. (stuk 2)

Het perceel had een oppervlakte van 914 m² en was gelegen te Melle, aldaar gekadastraerd sectie C, delen van nummers 41/H en 40/G, *"gelegen links, juist opwaarts de oprit van de rechteroever der nieuwe Scheldebrug te Melle"*.

De gemeente betaalde voor het perceel een bedrag van 15.904 Bef, kosten inbegrepen.

De bedoeling van de aankoop was om de percelen in te lijven bij het bestaande kerkhof.

2.

De Belgische staat had op zijn beurt de eigendom verworven als volgt :

- het perceel 41/ h werd op 7 oktober 1953 gekocht van Georges DE VLOEDT en Georges HERREMAN
- het perceel 40/g werd in 1953 en 1956 (stuk 1) aangekocht jegens de heer Edmond JANSSENS.

3.

Appellante kocht bij akte verleden voor notaris Christiaan DE SMET op 15 september 1992 de percelen gelegen te Melle, Dorpsplein, gekadastraerd sectie C nummers 41 – bis H, 63 – W, 63 bis E met een totale oppervlakte van 25 a 63 ca en een perceel gekadastraerd sectie C nummer 40 L met een oppervlakte van 17 a 75 ca en dit jegens mevrouw Juliette JANSSENS. (stuk 4)

Appellante betaalde voor de aankoop een bedrag van [REDACTED] meer de kosten van de aankoop.

De akte werd overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te GENT op 23 september 1992, boek 5449, nummer 1. In de aankoopakte is bepaald dat de koper van het onroerend goed vanaf aankoop 'het genot en vrij gebruik' bekomt.

Als gevolg van een materiële vergissing begaan door notaris DE SMET werd het betwist stuk grond, perceelnummer C 40M, niet opgenomen in de aankoopakte van conluante. Dit blijkt onder meer uit de totale oppervlakte die is weergegeven in de voormelde verkoopakte.

Voor de volledigheid geeft conluante mee dat hij sinds 1986 eigenaar is van het woonhuis met grond gelegen te Melle, Dorpsplein, gekadastraerd onder sectie C, perceelnummers 41/02G en 41/02F, met een oppervlakte van 400 m². (stuk 3)

Supra vermelde percelen (41-bis-H, 63-W, 63-bis-E, 40-L, 40-M, 41/02G en 41/02F) maakten oorspronkelijk deel uit van een groter geheel. In de jaren '50 werd van dit groter geheel echter een stuk onteigend om de aanleg van het bruggenhoofd mogelijk te maken. Als gevolg hiervan werd het groter geheel feitelijk gesplitst en bevindt perceel 40-M zich



aan de linkerkant van de brug, terwijl alle andere supra vermelde percelen zich rechts van het bruggenhoofd bevinden. Om dit te verduidelijken werd de historiek van het perceel C 40-M opgevraagd op het kadaster (zie stukken mutaties – schetsen en eigenaars- en kadastrale leggers – stukken 2 en 3).

4.

De percelen waren eigendom van mevrouw JANSSENS deels door aankoop verleden op 22 mei 1963, deels ingevolge erfenis in de nalatenschap van haar oom, de heer Edmond JANSSENS, overleden op 11 april 1965.

Uit de kadastrale legger van 1 januari 1992 blijkt dat mevrouw JANSSENS inderdaad eigenaar was van percelen grond, gelegen aan het Dorpsplein, met een oppervlakte van 17 a 75 ca in totaal, en uitgesplitst over 2 perceelnummers, met name perceel C 40 M (met een oppervlakte van 7 a 78 ca) en C 40 L (met een oppervlakte van 10 a 80 ca). (stuk 2.d.)

In de notariële akte werd met betrekking tot de verkoop van de percelen uit de erfenis van de heer JANSSENS, derhalve wel de juiste oppervlakte van de verkochte percelen opgenomen, maar niet de juiste (minstens niet alle) perceelnummers : de notaris vergat het perceel met nummer 40 M op te nemen in de opsomming van de verkochte percelen. (stuk 1 – pagina 1)

" Gemeente Melle:

Een blok grond, gelegen Melle, Dorpsplein, op het kadaster bekend onder de eerste afdeling, sektie C, de nummers 41-bis-H, 63-W, 63-bis-E, met een totale oppervlakte volgens kadaster van vijftwintig aren drieënzestig centiaren, alsook een perceel grond, bekend op het kadaster onder de eerste afdeling, sektie C, nummer 40-L, volgens kadaster toebehorende aan verkoper in deze, tot beloop van een oppervlakte van zeventien aren vijfenzeventig centiaren." (eigen onderlijning)

5.

Gedurende meerdere jaren heeft de vergissing in de notariële akte geen problemen gesteld.

De discussie met geïntimeerde begon pas, nadat appellant per brief van 1 september 2015 werd gecontacteerd door de firma TECCON (landmetersexperten), aangesteld door EANDIS voor de begeleiding van het vervangen van de elektriciteitscabine ter hoogte van het Dorpsplein. TECCON, die eerst de eigendomsgegevens heeft gecontroleerd, contacteerde appellant als eigenaar van het perceel waarop de cabine stond. (stuk 8)

Naar aanleiding van dit schrijven heeft appellant onderzoek gedaan om te weten op welk perceel de cabine zich bevond.

Uit de opzoeken in het kadaster bleek daadwerkelijk dat appellant eigenaar is van de percelen C40 M en C 40 L, voor een totale oppervlakte van 17 a 75 ca.

6.

Eind oktober 2015 werd conluante telefonisch gecontacteerd door de gemeente MELLE, die van oordeel leek te zijn dat het perceel 40 M niet toebehoorde aan appellant maar wel aan het agentschap Waterwegen en Zeekanaal, van wie de gemeente het desbetreffend perceel naar eigen zeggen in bruikleen had.



Hierop, in december 2015, heeft appellant notaris QUIPOR, zijnde de opvolger van notaris DE SMET, geraadpleegd om na te gaan hoe ter zake duidelijkheid kon bekomen worden. Volgens notaris QUIPOR diende appellant een kadastrale legger te bezorgen, waarop de eigendommen van mevrouw JANSSENS waren aangeduid. Op basis daarvan zou de notaris vervolgens kunnen uitmaken aan wie het perceel toebehoorde. Indien bleek dat de percelen volgens het kadaster eigendom waren van appellant, dan zou dit aantonen dat notaris DE SMET een vergetelheid had begaan bij de opmaak van de akte en een perceel had vergeten te vermelden, in welk geval een verbeterende akte zou worden opgemaakt, niet om alsnog een wijziging aan te brengen in het eigendomsrecht, maar om de eigendomsrechten correct in de akte te verwoorden.

7.

Na onderzoek van de kadastrale legger, bleek de notaris van mening dat het perceel C 40M wel degelijk aan appellante toebehoorde.

De notaris maakte dan ook een ontwerp van verbeterende akte op om de materiële vergissing in de akte van 15 september 1992 recht te zetten. (stuk 7)

In de desbetreffende akte diende volgens de notaris ook de erfgenaam van mevrouw JANSSENS tussen te komen, zijnde de heer André Van Hulle.

Op 18 mei 2016 – de voorzien dag voor het verlijden van de verbeterende akte – werd aan conluante door notaris QUIPOR telefonisch meegedeeld dat hij de verbeterende akte niet kon verlijden omdat uit onderzoek van het kadaster was gebleken dat het perceel niet toebehoorde aan conluante. Enige bewijzen van de notaris bleven uit en conluante diende de notaris maar op zijn woord te geloven. Nochtans waren de kosten voor de verbeterende akte ook reeds betaald.

Op 24 mei 2016, een week later, werd aan conluante door notaris QUIPOR een e-mail van het kadaster overgemaakt waarin de heer Jan Du Ville verklaart dat het perceel C 40-M niet toebehoort aan conluante. Doch een bewijs van zijn beweringen was hier ook niet aanwezig. (stuk 10)

" Uit ingesteld onderzoek is gebleken dat in de akte van 1992 enkel het perceel C40 L is verkocht. In de kadastrale legger van 1992 staat voor dit perceel een oppervlakte van 10 a 80 ca. Het andere perceel C40 M was reeds eigendom van de gemeente Melle ingevolge een verkoop van 5.09.1961. Dit perceel stond foutief op de kadastrale legger van Janssens Julietta. Daar deze percelen niet waren afgepaald heeft men in de hoofding foutief " voor 17 a 75 ca en voor 83 ca " geschreven. De verkopende notaris heeft zich gebaseerd op de fout vermelde oppervlakte in de hoofding van de kadastrale legger en niet op de gegevens van het perceel C40 L."

8.

Appellant vroeg hierop een hypothecair getuigschrift op voor het perceel sectie C, nr. 00040M.

Uit het desbetreffend getuigschrift blijkt dat appellant eigenaar is van het desbetreffend perceel. (stuk 4)



Het geheel betreffende het (de) hierna beschreven goed(eren) en lastens de hierna aangeduide personen (de kolommen 2 tot 5 invullen) (1)
AANDUIDING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN

DORPSPLEIN MELLE, zn, kadastraal gekend 1^e afdeling sectie C, nr. 0040M

Opgewakke?

(1) Het overbodige van de vraag schrappen.

Referentie van de laatst overgeschreven titel : datum akte 15 september 1992, overschr. op 23 oktober 1992 boek 5449, nummer 1.

Voorbe- houden aan de dienst 1	Volg- num- mer 2	Naam (volgens de registers van de burgerlijke stand) 3	Voornamen 4	Plaats en datum van geboorte 5	
	1	DE COCK	Robert, Emiel Maria	15 april 1945 Hasselt	

3. Boek 5449 nr 1 dd 23/10/1992

Akte van : 15/09/1992

Interveniënten :

Notaris De Smet te Wetteren

Transacties :

VERKOOP

Naam/Benaming	Hoedanigheid
Janssens Juliette	Verkoper
Sub 1 en echtgenote	Aankoper

Goederen :

Beschrijving van het goed :

Gemeente Melle (1^{ste} afd.)

Grond, Sectie C, nr 40L, groot 17a 75ca.

9.

Op 17 oktober 2016 heeft appellant het agentschap Waterwegen en Zeekanaal in gebreke gesteld om appellant als eigenaar van het perceel te erkennen. (stuk 12) Het Agentschap heeft echter nooit op de ingebrekestelling gereageerd. Waterwegen en Zeekanaal blijkt een recht van voorkoop te hebben op het perceel. (stuk 9) Een eigenaar kan geen recht van voorkoop hebben.

Ook de gemeente ontving een gelijkaardige ingebrekestelling. Van de gemeente kwam er evenmin enige reactie. (stuk 12)



10.

De gemeente heeft op het desbetreffend perceel een (niet – vergunde) parking aangelegd, en verhuurde ook jaarlijks een deel van de parking aan een bloemist. (stuk 13).

Gezien er voldoende bewijzen waren die aantoonde dat appellant als eigenaar van het perceel moest beschouwd worden, heeft hij op 28 november 2016 3 houten palen en een draad geplaatst, waarbij nog een vrije doorgang werd gelaten om de geparkeerde wagens toe te laten de parking te verlaten.

De eigenaars van de wagens die op de parking bleven staan, werden ervan verwittigd dat zij hun wagen moesten verplaatsen omdat de parking op 1 december 2016 definitief zou worden afgesloten.

Op 29 november 2016 verklaart burgemeester De Maeseneer dat de gemeente Melle niet kan aantonen dat zij eigenaar is en dat het agentschap Waterwegen en Zeekanaal mogelijks eigenaar is. (stuk 15)

Wij hadden een schrijven ontvangen dd 19/10/16 van de raadsman van DE COCK Robert omtrent dit stuk grond. Hierin wordt gevraagd om het eigendomsbewijs te leveren van dit perceel. Dit schrijven werd eveneens gestuurd naar Waterwegen en Zeekanaal en Eandis. Wij hebben dan nazicht gedaan naar de eigendomsgegevens van het betrokken perceel, doch volgens onze gegevens is dit perceel mogelijk zelfs eigendom van Waterwegen en Zeekanaal. Gezien DE COCK Robert, noch wij als gemeente voorlopig kunnen aantonen wie de eigenaar is, zullen wij dan ook de nodige stappen nemen om zekerheid te krijgen hierover. Wij wensen wel dat DE COCK Robert intussen de parking laat zoals deze nu is en deze niet claimt als zijn eigendom in afwachting van een beslissing.

Ook bij schrijven d.d. 30 november 2016 bevestigt de raadsman van appellant dat het perceel toebehoort aan het agentschap Waterwegen en Zeekanaal. (stuk 16)

Het lijkt mijn cliënte noodzakelijk na te gaan wie de eigendomsrechten heeft op het betrokken perceel. Vermits enerzijds de heer De Cock van oordeel was dat deze grond toebehoorde aan de gemeente Melle, en de gemeente Melle anderzijds van oordeel was dat dit toebehoorde aan de Federale Overheid (dienst Waterwegen en Zeekanaal ?) die het gebruik ervan heeft toegelaten aan de gemeente Melle.

Concluante heeft daadwerkelijk het nodige gedaan om op 1 december 2016 een einde te stellen aan het gebruik van het perceel door geïntimeerde.

11.

Op 2 december 2016 liet geïntimeerde de afsluiting verwijderen en werd het perceel opnieuw als parking in gebruik genomen. Het verwijderen van de afsluiting werd per e-mail bevestigd door de raadsman van geïntimeerde alsook door schepen DE VIS in een reportage op AVS (stuk 20)

Op 5 december 2016 stelt de raadsman van geïntimeerde dat "de huidige eigenaar – wie het ook moge zijn buiten de heer De Cock – heeft toegelaten/gedoogd dat mijn cliënte sinds ruim 30-40 jaar het perceel heeft in bezit genomen en ingericht". (zie stuk 19)

Op 5 december 2016 werd een reportage uitgezonden op AVS waarbij schepen DE VIS verklaarde dat de gemeente het betwiste perceel al meer dan 40 jaar in bruikleen had van het agentschap Waterwegen en Zeekanaal en dat concluante zijn eigendomsrecht diende te bewijzen (zie stuk 20). Geïntimeerde was op dat moment al méér dan 1 jaar in het bezit van een kopij van de eigendomsakte van concluante. Tevens was geïntimeerde in



november 2016 in het bezit gesteld van een kopij van het hypothecaire getuigschrift. Desondanks verklaarde schepen DE VIS uitdrukkelijk dat conluante het betwiste perceel voorzien had van een afsluiting zonder een eigendomstitel voor te leggen.

Op 7 december 2016 schreef N-VA (coalitiepartner van CD&V in Melle) het volgende op hun Facebook pagina: "De saga rond het eigenaarschap van de parking t.h.v. het kerkhof is ten einde. Voor alle duidelijkheid: de gemeente is de rechtmatige eigenaar van dit perceel. Op de gemeenteraad van 5 maart 1959 werd beslist tot aankoop van dit restperceel na de aanleg van de brug over de Schelde in 1956. Op 5 september 1961 werd de koop geregistreerd bij het bestuur der registratie en domeinen. Er werd een som van 15.904 BeFr. betaald aan de eigenaar, vader staat (er was toen nog geen sprake van agentschap waterwegen en zeekanaal). Dus, geen Sint-Niklaas voor de man die onze parking onrechtmatig afsloot." (stuk 21).

12.

Via het schrijven van zijn rechtsbijstandsverzekeraar van 22 december 2016 heeft appellant de gemeente in gebreke gesteld om het perceel in zijn vorige toestand te herstellen. (stuk 22) Geïntimeerde ging daar echter niet op in, zodat conluante op 13 januari 2017 andermaal 3 palen plaatste op de parking, met verwittiging aan de aanwezige auto – eigenaars dat de parking korte tijd later volledig zou worden afgesloten.

Conluante deed daartoe het nodige op 14 januari 2017.

13.

Geïntimeerde, die het eigendomsrecht van conluante bleef betwisten, ging bij exploit betekend op 17 januari 2017 over tot dagvaarding in kortgeding.

Appellant werd tevens gedagvaard ten gronde om voor de vrederechter te verschijnen.

Bij beschikking van 16 februari 2017 werd aan appellant verbod opgelegd om de toegankelijkheid tot en het gebruik van het betwiste perceel te verhinderen, op straffe van een dwangsom van 500,00 EUR per inbreuk.

14.

Op 28 februari 2017 besliste de Vrederechter om de zaak te verwijzen naar de arrondissementsrechtbank. Deze verwees de zaak bij beschikking van 22 mei 2017 door voor behandeling naar de rechtbank van eerste aanleg te Gent, hierna de "**Eerste Rechter**" genoemd.



2. VORDERINGEN VAN PARTIJEN IN EERSTE AANLEG

2.1. **Geïntimeerde** verzocht de Eerste Rechter:

- te zeggen voor recht dat appellant geen enkel recht heeft op het perceel gekend onder sectie C nummer 40 M;
- appellant te veroordelen om bij elke vaststelling van een foutieve aantasting van het bezitsrecht en dus van de eigendomsrechten, "op straffe te worden verdreven van het kwestig perceel met al wie en al wat zich *aldaar zou kunnen bevinden, alles op kosten van de verweerder (sic)*";
- appellant te veroordelen tot betaling van een dwangsom van 500,00 EUR per vastgestelde inbreuk;
- appellant te veroordelen tot betaling van een provisionele schadevergoeding van ██████████ EUR;
- de tegeneis af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- appellant te veroordelen tot betaling van de gerechtskosten;
- het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad met uitsluiting van de borgstelling.

2.2. **Appellant** verzocht de Eerste Rechter:

- de afwijzing van de vorderingen van geïntimeerde als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- dat voor recht zou worden gezegd dat appellant de rechtmatige eigenaar is van perceel 40 M en dat het perceel in zijn eigendom begrepen is zodat geïntimeerde het ten onrechte in bezit heeft genomen en heeft ingenomen;
- dat geïntimeerde ertoe zou worden veroordeeld om het perceel ter vrije beschikking van appellant te stellen en diens eigendomsrecht te respecteren;
- dat geïntimeerde ertoe zou worden veroordeeld om een bezettingsvergoeding te betalen, provisioneel begroot op ████████ EUR;
- dat geïntimeerde zou worden veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding voor het onrechtmatig innemen van het perceel, provisioneel begroot op ████████ EUR;
- dat geïntimeerde ertoe zou worden veroordeeld om de afsluiting die zij op 17 januari 2017 verwijderde in natura te herstellen;
- dat geïntimeerde zou worden veroordeeld tot betaling van een morele schadevergoeding, provisioneel begroot op ████████ EUR;



- dat geïntimeerde ertoe zou worden veroordeeld het vonnis te publiceren via diverse kanalen;
- dat geïntimeerde ertoe zou worden veroordeeld om een schadevergoeding te vragen wegens tergend en roekeloos geding, evenals tot een burgerlijke geldboete;
- dat geïntimeerde zou worden veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten in een bij voorraad uitvoerbaar vonnis zonder borgstelling;
- dat tenslotte een deskundige zou worden aangesteld om de schade die appellant heeft geleden door de onrechtmatige inname van zijn grond te begroten.



3. HET VONNIS A QUO

De "Eerste Rechter", heeft bij vonnis d.d. 23 januari 2018 als volgt geoordeeld betreffende de vordering van geïntimeerde:

3.1. BETREFFENDE DE AARD VAN DE DOOR GEÏNTIMEERDE INGESTELDE VORDERING

De Eerste Rechter heeft geoordeeld dat de vordering die door geïntimeerde werd ingesteld een zuivere eigendomsvordering was, nu geïntimeerde in essentie haar eigendomsrechten op het betwiste perceel wenste erkend en gerespecteerd te zien.

3.2. BETREFFENDE DE GROND VAN DE DISCUSSIE

De Eerste Rechter heeft onterecht geoordeeld dat het betwiste perceel C 40M aan geïntimeerde toebehoorde:

" uit de omschrijving van de oorsprong van eigendom in deze akte van 5 september 1961 blijkt dat de Belgische Staat eigenaar was geworden van perceel 41/H door aankoop ervan bij akte van 7 oktober 1953 en van perceel 40/G door aankoop ervan bij aktes van 23 oktober 1953 en 9 juli 1956 jegens Edmond Janssens.

De kadastrale opzoeken die door de diensten van het kadaster werden uitgevoerd (...) leren dat de aankoop aan de Belgische Staat in oktober 1953 was gebeurd (door Edmond Janssens en echtgenote) voor wat betreft een deel van perceel 40/G (een blok grond met een oppervlakte van 20 are) met het oog op het herbouwen van de brug over de Schelde. Het daarvan overblijvende deel werd na de bouw van de brug bij akte van 5 september 1961 doorverkocht aan de gemeente Melle en werd nadien omschreven als (het litigieuze) perceel 40 M.

Het resterend deel van het perceel is kadastraal gekend als perceel 40 L en dit perceel werd door mevrouw Juliette Janssens ... samen met andere percelen (...) bij notariële akte van 15 september 1992 aan de verweerder en zijn echtgenote verkocht.

De Eerste Rechter hechtte daarnaast ook onterecht belang aan het gegeven dat het perceel grond steeds in het bezit van de gemeente was (eerst als ruimte voor de aanplanting van bomen, daarna als parking) en dat geïntimeerde sinds 2016 onroerende voorheffing betaalde voor het perceel.

3.3. BETREFFENDE DE GEVRAAGDE DWANGSOMMEN

De Eerste Rechter achtte de vordering tot het verbeuren van een dwangsom bij inbreuken op het exclusieve eigendomsrecht gerechtvaardigd.

Hij achtte de gevorderde dwangsom echter onvoldoende hoog en legde een dwangsom op van [REDACTED] euro per dag vanaf dag één na de betekening van het vonnis met een maximum van [REDACTED] euro.



3.4. BETREFFENDE DE GEVRAAGDE SCHADEVERGOEDING

De Eerste Rechter stelde vast dat geïntimeerde in het algemeen belang personeel en middelen heeft moeten inzetten om de eigenrichting van appellant te herstellen en / of ongedaan te maken.

De Eerste Rechter kende dan ook een schadevergoeding toe, *ex aequo et bono* begroot op [REDACTED] euro.

Concluante werd tenslotte veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten, in een bij voorraad uitvoerbaar vonnis niettegenstaande elk rechtsmiddel en met uitsluiting van de zekerheidsstelling.

4. VORDERINGEN IN HOGER BEROEP

4.1. Bij verzoekschrift in hoger beroep d.d. 4 juni 2018 vordert concluante:

Het hoger beroep uitgaande van concluante ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Het tussengekomen tussenvonnis van de elfde kamer van de Rechtbank van eerste aanleg Oost – Vlaanderen, afdeling Gent dd. 23 januari 2018 met rolnummer 17/2066/A gewezen tussen partijen, teniet te doen;

Dienvolgens

In hoofdde :

- De oorspronkelijke vorderingen van geïntimeerde af te wijzen als ongegrond;
- De oorspronkelijke vordering van appellant gegrond te verklaren en te zeggen voor recht dat appellant de rechtmatige eigenaar is van het perceel grond, gelegen te Melle en aldaar gekadastraerd eerste afdeling, sectie C, nr. 40 M;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen het desbetreffend perceel te ontruimen, te herstellen in oorspronkelijke staat en ter beschikking te stellen van appellant binnen de maand na betekening van het tussen te komen arrest; gele dolomiet weg, opnieuw gras en deels afgebroken scheidingsmuur terug herstellen in oorspronkelijke staat langsheen het kerkhof;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen de schade van appellant te vergoeden, door betaling van een schadevergoeding, geraamd op [REDACTED] euro, meer rente vanaf de dagvaarding tot integrale betaling;
- Geïntimeerde er toe te veroordelen om het tussen te komen arrest op de website van de gemeente, de facebookpagina van de politieke partijen die de gemeente besturen evenals het in het gemeentelijk informatieblad bekend te maken en dit binnen de maand na de betekening van het tussen te komen arrest;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen een schadevergoeding te betalen voor het onterechte gebruik van het perceel 40 M, voorlopig en louter provisioneel begroot op 1 euro. Tevens een deskundige aan te stellen om de schade die appellant ingevolge de onbeschikbaarheid van het perceel sinds 2004 heeft geleden;



- Te zeggen voor recht dat in de eigendom van conluante het perceel C40M begrepen is en dat geïntimeerde deze oppervlakte ten onrechte heeft opgenomen en in bezit heeft genomen;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen een schadevergoeding te betalen wegens teregtend en roekeloos geding begroot op ████████ EUR;
- Een deskundige aan te stellen en deze te gelasten met de afpaling van het perceel C40M;
- Voor recht te zeggen dat de brief van de FOD Financiën aan de heer De Cock d.d. 26 januari 2017 met valsheid behept is.

In ondergeschikte orde :

- voor zover de visie van de Eerste Rechter betreffende het eigendomsrecht zou worden bevestigd, te zeggen voor recht dat er geen enkele noodzaak bestaat om een dwangsom op te leggen, minstens het bedrag van de opgelegde dwangsom drastisch te verlagen.
- de vordering van geïntimeerde tot het bekomen van een schadevergoeding af te wijzen als ongegrond, minstens deze te herleiden.

4.2. De geïntimeerde vordert bij conclusie d.d. 21 september 2018:

- Het hoger beroep onontvankelijk te verklaren wegens stilzwijgende berusting.
- Ondergeschikt, het vonnis a quo d.d. 23 januari 2018 te bevestigen in al zijn onderdelen en het hoger beroep af te wijzen als ongegrond.
- Conluante te veroordelen tot alle kosten van de gevoerde procedures.



5. IN RECHTE

5.1. DE VORDERING VAN CONCLUANTE IS ONTVANKELIJK

1.

Geïntimeerde stelt in haar conclusie d.d. 21 september 2018 dat het hoger beroep van concludante onontvankelijk zou zijn aangezien concludante stilzwijgend zou berust hebben in het tussengekomen vonnis.

Geïntimeerde meent een stilzwijgende aanvaarding te kunnen afleiden uit de volgende feiten:

- concludante heeft op verzoek van de raadsman van geïntimeerde op 13 februari 2018 de som van [REDACTED] betaald;
- concludante heeft op 20 februari 2018 de kosten van de grosse terugbetaald;
- concludante heeft de aanplakbrieven verwijderd.

Echter, van enige stilzwijgende berusting kan geen sprake zijn. Een stilzwijgende berusting kan alleen worden afgeleid uit bepaalde en met elkaar overeenstemmende akten of feiten waaruit blijkt dat de partij het vaste voornemen heeft haar instemming te betuigen met de beslissing. De rechter zal dus slechts tot berusting kunnen besluiten wanneer hij aan de zijde van de partij die berust zou hebben, het vaste voornemen om te berusten vaststelt¹.

Geïsoleerde handelingen volstaan niet: het voornemen om te berusten moet blijken uit een geheel van feiten of akten die met elkaar overeenstemmen².

2.

In casu heeft concludante louter en alleen gevolg gegeven aan het verzoek tot betaling van de raadsman van geïntimeerde aangezien in zijn verzoek een vervaldatum stond vermeld, en concludante wou vermijden dat geïntimeerde tot betekening van het vonnis zou overgaan.

Concludante heeft in zijn e-mail d.d. 19 februari 2018 in die zin uitdrukkelijk meegedeeld dat hij – niettegenstaande de tussengekomen betaling – over een eventuele berusting in het tussengekomen vonnis geen standpunt kon innemen aangezien zijn toenmalige raadsman op dat ogenblik op verlof was. (stuk G/4 geïntimeerde)

" Over de akte van berusting kan ik momenteel geen beslissing nemen daar mijn raadsman tot het einde van de week gaan skiën is."

Ook bij de betaling van de kosten van de grosse staat uitdrukkelijk vermeld dat deze betaling werd overgemaakt onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning. (stukken G/4 en G/6 geïntimeerde)

Bovendien heeft concludante ook het ontwerp "akte van berusting", die bij de e-mail van de raadsman van geïntimeerde d.d. 15 februari 2018 was gevoegd, niet ondertekend. (stuk 28)

¹ J. Laenens, Handboek Gerechtelijk Recht, Antwerpen, Intersentia 2016, p. 691.

² P. Vanlersberghe, "Berusting en afstand van geding", RAGB 2010, 713.



Op 5 maart 2018 heeft de raadsman van conluante aangekondigd dat de mogelijkheden van een beroepsprocedure werden onderzocht.

Uiteindelijk heeft conluante tijdig een akte tot hoger beroep neergelegd en de rechtsmiddelen - die zij ter beschikking had - uitgeput.

In zijn conclusie d.d. 28 maart 2019 stelt geïntimeerde dat conluante zijn "imaginair gelijk" wenst te behalen, hetgeen absoluut ongepast is en ingaat tegen de stukken van het dossier. De opsomming van de advocaten, die al dan niet zijn tussengekomen voor conluante, is niet ter zake dienend.

3.

Samenvattend dient besloten te worden dat conluante wel degelijk een betaling heeft uitgevoerd. Gelet op de duidelijke boodschap dat deze betaling geen berusting inhield, kan van enige stilzwijgende berusting geen sprake zijn. Hiervoor kan o.a. verwezen worden naar de volgende elementen:

- de e-mail van 19 februari 2018, waarin conluante uitdrukkelijk stelt dat hij geen standpunt inneemt betreffende de berusting in het vonnis; (stuk G/4 geïntimeerde)
- de niet-ondertekening van het ontwerp "akte van berusting" (stuk 28);
- de uitdrukkelijke vermelding van conluante "onder alle voorbehoud en zonder nadelige erkenning" bij de betaling van de kosten van de grosse; (stukken G/4 en G/6 geïntimeerde)
- de brief van de raadsman van conluante d.d. 5 maart 2018, waarin aangekondigd wordt dat de mogelijkheden van een beroepsprocedure werden onderzocht.

De beweringen van geïntimeerde zijn ongegrond. Het hoger beroep is ontvankelijk.



5.2. DE VORDERINGEN VAN CONCLUANTE ZIJN GEGROND

5.2.1. Het eigendomsrecht betreffende het perceel C 40 M

De Eerste Rechter heeft onterecht geoordeeld dat geïntimeerde het perceel 40 M aangekocht heeft bij akte van 5 september 1961.

a. de beschikbare documenten

1.

Uit de akte van 5 september 1961 blijkt dat de gemeente Melle van de Belgische Staat heeft aangekocht een langwerpig strook(!) (stuk 2) :

GEMEENTE MELLE.

Een langwerpig strook grond te Melle, met een oppervlakte van negen aren veertien oentiaaren (09a.14ca) gekend ten kadaster onder sectie C, delen van nummers 4I/h en 40/g, gelegen links, juist opwaarts de oprit van de rechter oever der nieuwe Scheldebrug te Melle, zoals dit perceel voorkomt en gemerkt werd met rode kleur op het hier aangehecht plan.

Er staat op eerste blad van A/1, brief van ministerie staat zelf sectie C ex/41/ e-41/g. Hierop komt 40/g zelfs niet eens op voor. Er is dus al onduidelijkheid met betrekking tot de perceelnummers in de eigen akte.

Datum 5 september 1961.

Voorwerp verkoop door de Belgische Staat aan de gemeente Melle van 914 m2 grond te Melle, gekend ten kadaster onder sectie C ex/41/H - /41/G. mits de prijs van: 15.904 fr.kosten inbegrepen.

Het huidige perceel C40M was in 1961 reeds bekend als C 40 K, doch wordt er in de akte van 5 september 1961 geen gewag van gemaakt. De mutaties en kadastrale perceelsnummers worden door de Belgische Staat reeds bijgehouden van midden 19^{de} eeuw! Er zou in de akte van de gemeente Melle dus C 40 K moeten bestaan hebben indien ze van het huidige C40M zou eigenaar zijn.

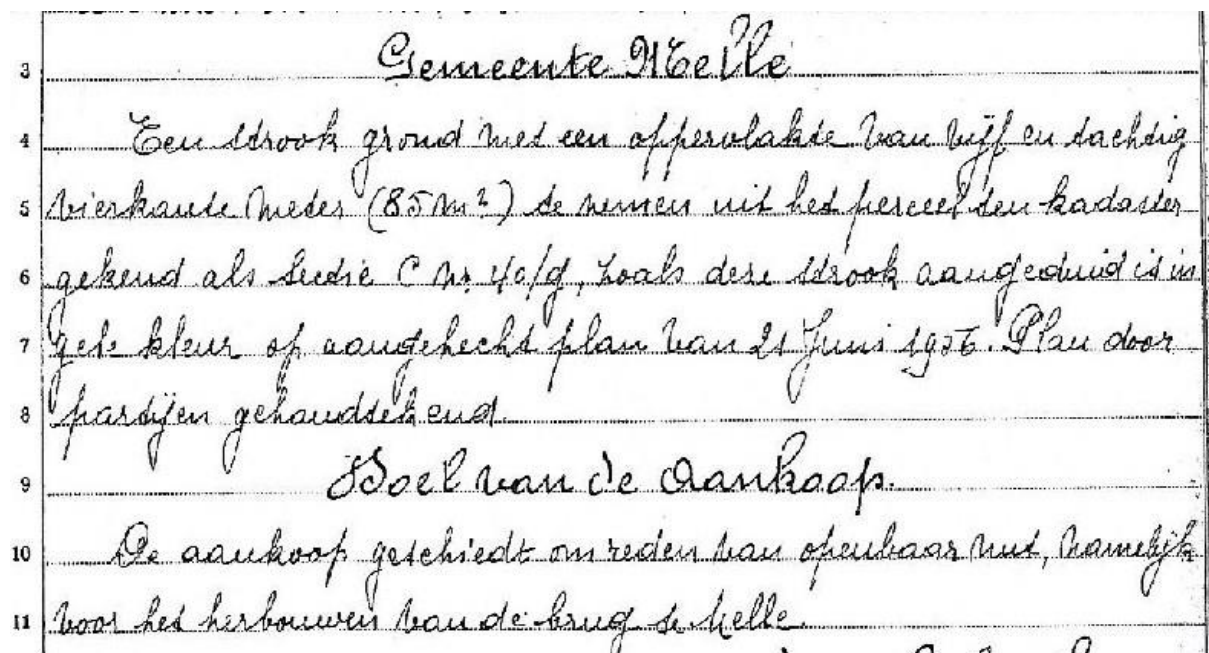
Uit het plan gevoegd bij de akte blijkt dat perceel 40 G een oppervlakte heeft van 6 a 68 ca. (het plan betreft een plan waarvan de ontwerper niet bekend is, maar het is in elk geval geen plan van een landmeter/ingenieur, noch een officieel kadasterplan).



In de akte van 1961 is er dus geen sprake van een perceel 40 M, noch heeft één van de verkochte percelen een oppervlakte gelijk aan die van perceel 40 M, hetzij 7 a 78 ca. Geïntimeerde is dus geen eigenaar van het perceel 40 M.

2.

Uit **de notariële akte d.d. 6 augustus 1956** blijkt dat de heer Janssens een **strook (!) grond van 85m²** heeft verkocht voor 'reden van openbaar nut, namelijk voor het herbouwen van de brug te Melle'. Het **aangehechte plan (komende van het Ministerie van Openbare Werken en van Wederopbouw Dienst der Zeeschelde)** werd goedgekeurd door de partijen en opgesteld door de hoofdingenieur-directeur van Bruggen en Wegen. (stuk 1)



Er zal nog 85m² nodig geweest zijn bij de heraanleg van de brug in 1956. Dit perceel werd dus niet aangekocht in 1953, maar weldegelijk in 1956. De akte vermeldt dat voor dit perceel een som van **13.000,00 BEF** werd betaald. Er staat duidelijk een **bijkomende onteigening**.

De Belgische Staat was volgens art. 7 verplicht het betrokken perceel van 85m² af te palen maar heeft dit niet gedaan. Vandaar dat er telkens op de kadastrale leggers van C40 M de 85m² voor gemeente Melle voorkomt. **Het perceel heeft nooit een apart kadastraal nummer gekregen.**

Artikel één

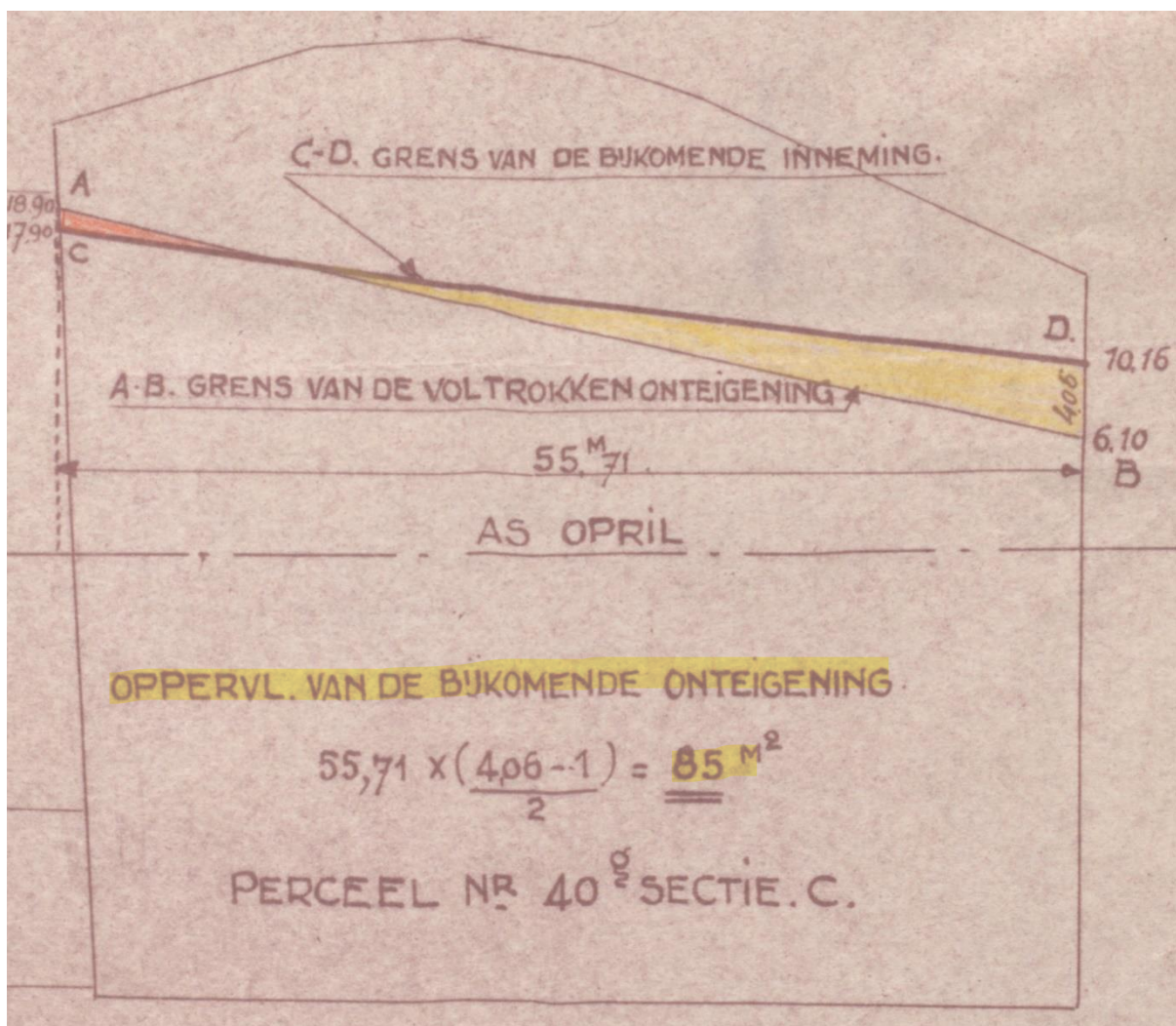
De verkoop geschiedt onder voorbehoud der goedkeuring van de Heer Minister van Openbare Werken en van Wederopbouw of van zijn afgevaardigde mits de prijs van Dertien duizend frank (13.000 f.)

Deze prijs begrijpt alle welkdanige vergoedingen waarop de verkopers konden kunnen aanspraak maken. Hij is de daadbaar zonder inderest na goedkeuring, registratie en overschrijving der degenwoordige akte en op verzoen van een getuig-schrift van hypotheccaire vrijheid van het verkochte goed, dat door de Staatsagenden zal worden gevorderd, zonder kosten voor de verkopers.

Artikel 2

In voorkomend geval, zal de afpaling van het verkochte goed langsken de eigendommen en welke de verkopers blijven behoren, of kosten van de Staat worden gedaan door de Heer Conducleur van Bruggen en Wegen van het gebied of door zijn afgevaardigde, de dien einde in gemeen overleg door de partijen aangesteld. Deze laatste zal aan de partijen, bij aangekeunde brief, dagen en uur doen kennen, waarop hij zal overgaan tot de afpaling en tot het opmaken van het proces verbaal der bewerkingen. Elke partij zal een dubbel van het proces verbaal ondwanen.





Uit de akte van 5 september 1961 blijkt dat de gemeente Melle langwerpige strook (!) grond van de Belgische Staat heeft aangekocht voor de som van 13.700,00 BEF (excl. kosten). (stuk 2 – pagina 7)

Hieruit dient besloten te worden dat de gemeente Melle gewoonweg de betrokken 85m² heeft gekocht, die in 1956 door de Belgische Staat werd aangekocht.

Deze vermoedens worden tevens gestaafd door gemiddelde grondprijzen die van toepassing waren die tijd. (stuk 30)

We stellen vast dat een grond in het jaar 1961 gemiddeld werd verkocht voor de som van 4,29 EUR/m², hetzij 173,00 BEF. (stuk 30)



	<i>Bouwgronden</i>				
	<i>aantal</i>	<i>opp</i>	<i>GP (BF)</i>	<i>GP (EUR)</i>	<i>index</i>
1953		92	122	3,03	100
1954		108	118	2,92	
1955		99	135	3,35	
1956		113	133	3,31	
1957		172	131	3,24	
1958		120	178	4,41	
1959		138	174	4,32	
1960		156	178	4,42	146
1961		183	173	4,29	141

De grond van 85m² zou dus volgens de gangbare tarieven dienen verkocht te zijn aan 14.705 BEF.

De grond van 914m² zou dus volgens de gangbare tarieven dienen verkocht te zijn aan 155.754,00 BEF. 914m² is ook wel wat meer dan een langwerpige strook!

In casu werd 13.700 BEF betaald door de Gemeente Melle aan de Belgische Staat. De Gemeente Melle kan nooit 914m² verkregen hebben voor voormeld bedrag.

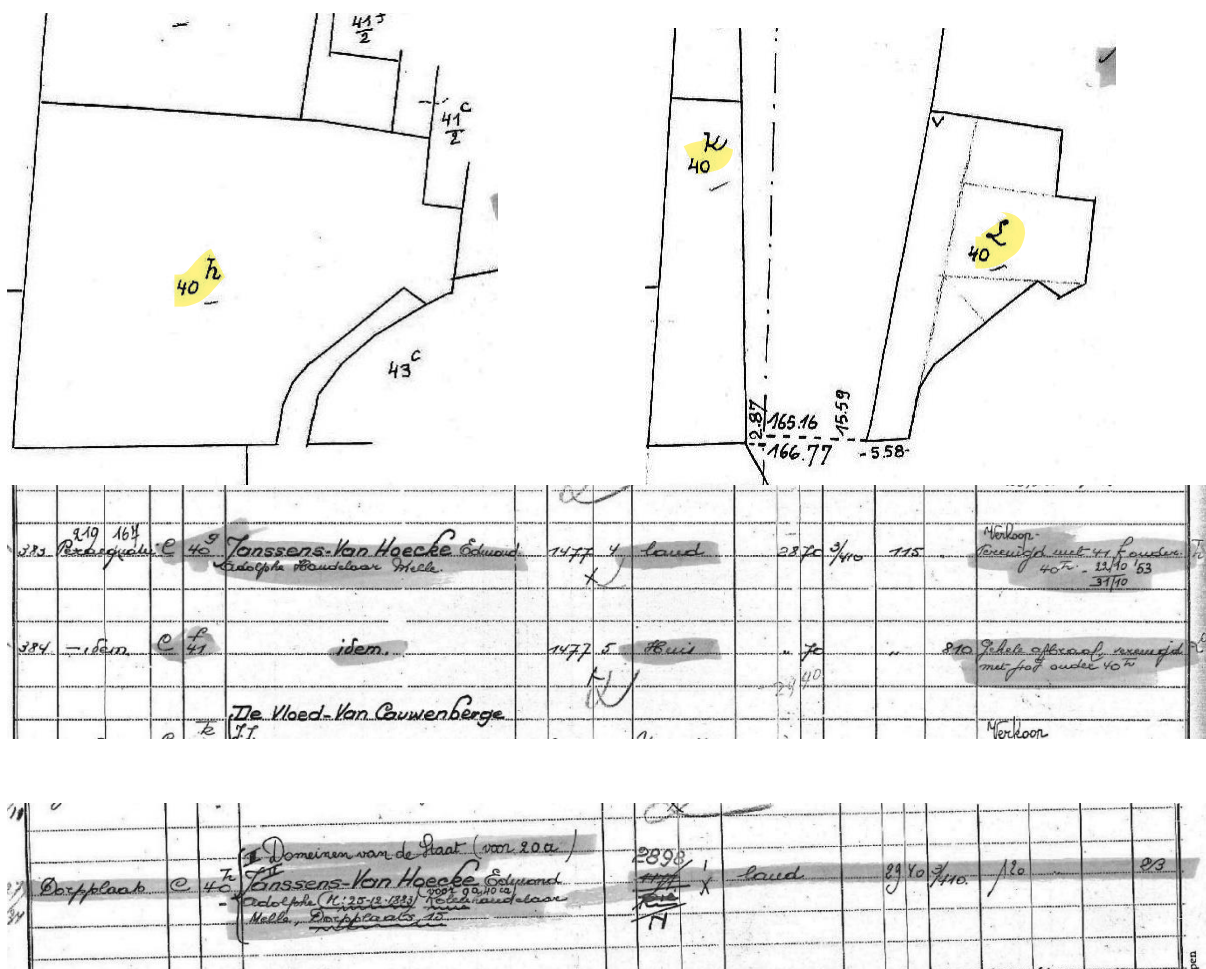
Enkel de oppervlakte van 85m² werd aangekocht door de Gemeente Melle. De akte van 1961 bevat niet enkel foutieve percelen, maar tevens een foutieve oppervlakte. Art. 1 van akte van 5 september 1961 stelt trouwens dat er geen waarborg is van de aangeduide grootte en dat er geen vergoeding kan gevraagd worden voor vergissing in benaming, beschrijving of ligging.

Artikel één. — De verkoop heeft plaats onder de gewone vrijwaring als naar rechte.

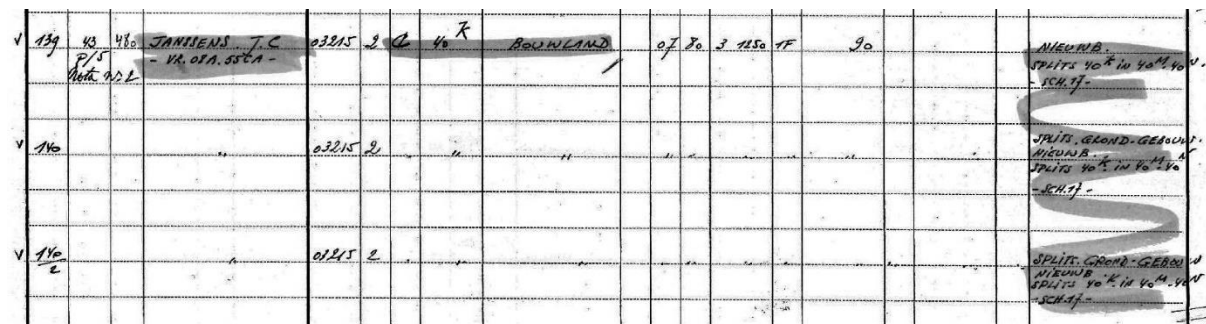
De koper zal het goed moeten nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder waarborg nopens ~~de zichtbare of verborgen gebreken~~ de zichtbare of verborgen gebreken, noch van de aangeduide grootte, waarvan het verschil in min of meer, al overtrof het een twintigste, ten bate of ten laste van de koper zal zijn.

Er zal geen vergoeding mogen geëist worden wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding der belendingen, noch voor gebrek aan toegang.

3. In de mutatie waarin het volledige **perceel** in twee wordt gesplitst ziet men duidelijk dat het perceel wordt **gesplitst in C 40 K en C 40 L** en dat **Janssens eigenaar is** van 9a40, zijnde perceel C 40 K.



In een document waarin de **kadastrale mutatie van 1973** is opgenomen (en die dus dateert van na de verkoop van de heer **Janssens** aan de Belgische Staat in 1961), blijkt dat mevrouw Janssens in 1973 **vóór de mutatie eigenaar was van perceel 40 K**, zijnde een perceel bouwland met een oppervlakte van 7 a 80 ca. (stuk 3.b.)

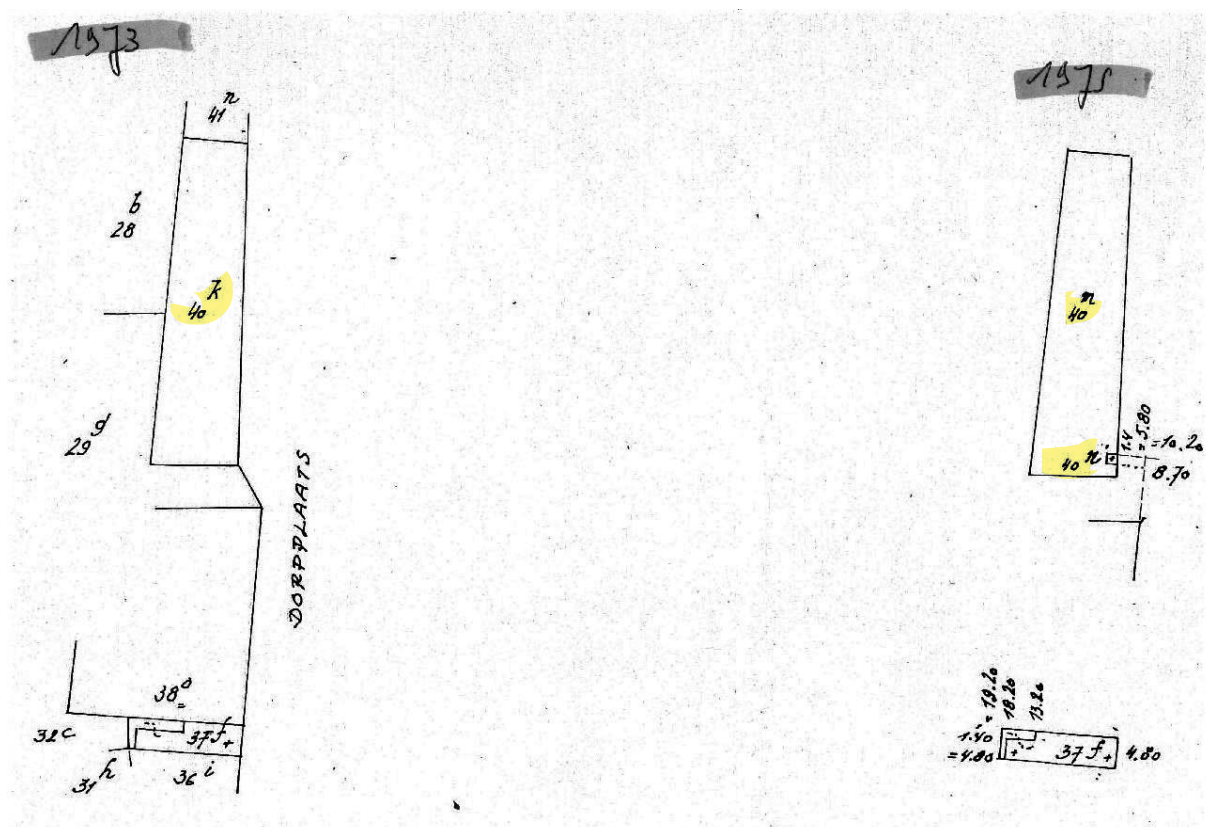


Dit **perceel** werd na de mutatie opgedeeld in enerzijds **perceel 40 M**, zijnde een perceel bouwland met een oppervlakte van 7 a 78 ca en een **perceel 40 N** met een oppervlakte



van 2 ca, waar een elektriciteitscabine werd op geplaatst. Het perceel 40 N (2 ca) is eigendom van de gemeente Melle en de elektriciteitscabine zelf is eigendom van Eandis.

JANSSENS, J. C. - FR. STA. STCA.	0335	4	DORPPL.	C	40 N	BOUWLAND	07 71 3 75. N	30		17
VANMONTENHAP, M. - E. B. E. S. GEBOUW.	0335	6	DORPPL.	C	40 N	FLIEG. CABINEN		4F	0	61 17 24
MELLE, DE GEMEENTE - GROND.	0335	5	DORPPL.	C	40 N	BEG. OPP. N.	00 02 3 3F	0		17 24



In 1973 was mevrouw Janssens derhalve nog steeds gekend als eigenaar van het perceel 40 K (nadien opgedeeld in 40 M en 40 N).



4.

De kadastrale leggers van 1.1.1991 en 1.1.1992 tonen aan dat mevrouw Janssens (hetzij lang na de verkoop van de percelen 41/h en 40 /g) op dat ogenblik nog steeds eigenaar was van de percelen 40 M en 40 L, waarbij perceel 40 M een oppervlakte blijkt te hebben van 7 a 78 ca. (stukken 2.c. en 2.d.)

Kadastrale legger 1991

LIJST VAN DE EIGENAARS

ingeschreven in de kadastrale legger van de gemeente MELLE 1 AFD

PERCEEL : C 40 L	ARTIKEL : 3215	VOLGNUMMER : 5
JANSSENS, JULIETTE CLARA -VR 17A 75CA- 9090 MELLE	DORPSPLEIN 15	
DOMEIN VAN DE GEMEENTE MELLE -VR 00A 83CA- [REDACTED]	[REDACTED]	
PERCEEL : C 41/02 H	ARTIKEL : 1477	VOLGNUMMER : 16
VANHULLE-JANSSENS, NORBERT 9090 MELLE	DORPSPLEIN 15	
PERCEEL : C 43 E	ARTIKEL : 144	VOLGNUMMER : 164
DOMEIN VAN DE GEMEENTE MELLE 9090 MELLE	GEMEENTEPLEIN 1	

Kadastrale legger 1992

82	JANSSENS, JULIETTE CLARA		
D	9090 MELLE	DORPSPLEIN 15	-VR 17A 75CA-
	DOMEIN VAN DE GEMEENTE MELLE		
	[REDACTED]	[REDACTED]	-VR 00A 83CA-
E			

1	2	3	4	5	5A	6	7	8	9	
0004	75	03215	0002	DORPPL		C	40 M	BOUWLAND	07 78	3
0005	84	03215	0003	DORPPL		C	40 L	BOUWLAND	10 80	3
0006	VOLGEND									



De **kadastrale leggers van 1.1.1993 en 1.1.1995** (en dus na de verkoop van Janssens aan conluante) vermeldt conluante als eigenaar van de percelen 40 M met een oppervlakte van 7 a 78 ca en van 40 L met een oppervlakte van 10 a 80 ca. (stukken 2.e. en 2.f.)

VC 000 ROBERT ERIEL & BOSMAN, NICOLE MARQUERITE 010450
 [REDACTED] [REDACTED] -VR 17A 75CA
 BOSMAN VAN DE GEMEENTE HELLE
 [REDACTED] [REDACTED] -VR 00W 83CA

6. Uit de kadastrale leggers van **1.1.2004 tot met 1.1.2015** blijkt dat volgens het kadaster, concludante op 1.1.2015 nog steeds als eigenaar te boek staat van de percelen 40 L en 40 M, met een totale oppervlakte van 17 a 75 ca. (stukken 2.g. t.e.m. 2.j.)



Kadastrale legger 2015

toestand op 1.1.2015	gemeentenummer : 44040	artikelnummer : 06831	aantal bladzijden : 1
IDENTIFICATIE EN EVENTUELE RECHTEN VAN DE EIGENAAR(S)			
DE COCK, ROBERT EMIEL & BOSMAN, NICOLE MARGUERITE 010450			
-VR 17A 75CA-			
9090 MELLE			
DOMEIN VAN DE GEMEENTE MELLE			
-VR 00A 83CA-			

7.

De gemeente Melle heeft overigens zelf erkend dat het perceel haar eigendom niet is, nu zij initieel beweerde dat het perceel eigendom was van het agentschap Waterwegen en Zeekanaal, en zij dit reeds sinds geruime tijd in bruikleen hield. (stukken 15 en 16)

Wij hadden een schrijven ontvangen dd 19/10/16 van de raadsman van DE COCK Robert omtrent dit stuk grond. Hierin wordt gevraagd om het eigendomsbewijs te leveren van dit perceel. Dit schrijven werd eveneens gestuurd naar Waterwegen en Zeekanaal en Eandis. Wij hebben dan nazicht gedaan naar de eigendomsgegevens van het betrokken perceel, doch volgens onze gegevens is dit perceel mogelijk zelfs eigendom van Waterwegen en Zeekanaal. Gezien DE COCK Robert, noch wij als gemeente voorlopig kunnen aantonen wie de eigenaar is, zullen wij dan ook de nodige stappen nemen om zekerheid te krijgen hierover. Wij wensen wel dat DE COCK Robert intussen de marking laat zoals deze nu is en deze niet claimt als zijn eigendom in afwachting van een beslissing.

Het lijkt mijn cliënte noodzakelijk na te gaan wie de eigendomsrechten heeft op het betrokken perceel vermits enerzijds de heer De Cock van oordeel was dat deze grond toebehoorde aan de gemeente Melle, en de gemeente Melle anderzijds van oordeel was dat dit toebehoorde aan de Federale Overheid (dienst Waterwegen en Zeekanaal ?) die het gebruik ervan heeft toegelaten aan de gemeente Melle.

In tegenstelling tot hetgeen geïntimeerde tracht voor te houden in haar conclusie, heeft de raadsman van geïntimeerde in zijn brief 30 november 2016, dus weldegelijk erkend dat de Gemeente Melle van oordeel was dat het perceel eigendom was van het agentschap Waterwegen en Zeekanaal. Ook burgemeester De Maeseneer heeft dit laten akteren in een pv van 29 november 2016. (stuk 15)

8.

De Eerste Rechter stelt dat enkel burgerrechtelijke eigendomstitels (aktes, weze het onderhands of authentiek) privaatrechtelijke eigendomsrechten bewijzen.

Welnu: uit wat voorafgaat blijkt duidelijk dat het perceel 40 M waarover *in casu* discussie bestaat, in geen van de eigendomstitels van partijen voorkomt.

In de eigendomstitel van de Gemeente Melle is sprake van delen van perceel 40 G, waarvan de oppervlakte geenszins overeenkomst met die van perceel 40 M. (stuk 2)



Er staat op eerste blad van de eigendomstitel sectie C ex/41/ e-41/g. Hierop komt 40/g zelfs niet eens op voor. Er is dus al onduidelijkheid m.b.t. perceelsnummers in de eigen akte. Het huidige perceel C40M was in 1961 reeds gekend als C40 K.

•

GEMEENTE MELLE.

Een langwerpig strook grond te Melle, met een oppervlakte van negen aren veertien centiaren (09a.14ca) gekend ten kadaster onder sectie C, delen van nummers 41/h en 40/g, gelegen links, juist opwaarts de oprit van de rechter oever der nieuwe Scheldebrug te Melle, zoals dit perceel voorkomt en gemerkt werd met rode kleur op het hier aangehecht plan.

Ook de gemeenteraadsbesluiten waar geïntimeerde naar verwijst in haar conclusie, maken geen melding van het perceel 40 M.

- In de eigendomstitel van concluante is er dan weer sprake van delen van perceel 40 L, maar met vermelding van de oppervlakte van het vroegere perceel 40 K, zodat niet anders kan aangenomen worden dan dat concluante eigenaar geworden is van zowel het perceel 40 L als van het perceel 40 M.

9.

Op basis van de bestaande gegevens werd door notaris QUIPOR onderzoek gedaan naar het eigendomsrecht van perceel 40 M.

De notaris kwam initieel tot de bevinding dat perceel 40 M eigendom was van concluante en maakte derhalve een ontwerp van verbeterende akte op. (stuk 7) De kosten voor het opmaken van de verbeterende akte waren ook reeds al betaald.

Notaris QUIPOR weigerde uiteindelijk om de verbeterende akte te verlijden, na een mail van het Ministerie van Financiën, waar werd gesteld dat "uit onderzoek" gebleken was dat het perceel C40 M al eigendom was van de gemeente ingevolge een verkoop d.d. 5.9.1961. Het is echter niet duidelijk om welk onderzoek het zou gaan. (stuk 10)

Zoals hiervoor reeds gesteld, is het desbetreffend perceel echter niet genoemd in de verkoopakte van 1961.

De eigen opzoeken van concluante bij hypotheek, registratie en kadaster, komen duidelijk tot een andere conclusie: met name dat het perceel 40 M eigendom is van concluante.

Op geen enkele wijze komt m.b.t. C40 M de gemeente Melle hierin voor. Gemeente Melle kan geen hypothecaire staat, 30-jarige eigendomstitel en kadastrale leggers alsook mutaties m.b.t. C40 M voorleggen waarop zij als eigenaar wordt aangeduid.

Het hypotheekkantoor werkt persoonsgebonden, het registratiekantoor en kadaster werken perceelsgebonden. Is men geen eigenaar dan kan er geen informatie worden teruggevonden op het hypotheekkantoor. Bij registratiekantoor en kadaster volstaan het perceelsnummer om informatie te bekomen. Mocht concluante geen eigenaar zijn van het perceel C 40M zou er dan ook geen hypothecaire staat kunnen afgeleverd worden.



10.

Op 22 februari 2018 ontving conluante vanwege de dienst Patrimoniumdocumentatie van het Ministerie van Financiën andermaal de bevestiging, via een 30-jarige eigendomstitel van het Registratiekantoor, dat het perceel C 40 M zijn eigendom was. (stuk 5)

Melle, 1^e afdeling, s e C, nr 40/M:

Voornoemd goed behoorde oorspronkelijk toe aan dhr. JANSSENS Edmond en zijn echtgenote mevr. VAN HOECKE Valerie bijkijns aankoop dd. 31/05/1927 van de Belgische Staat.

Mevr. VAN HOECKE Valerie is overleden op 08/01/1960, haar nalatenschap is ingevolge gifte tussen echtgenoten, toegefallen aan weduwnaar dhr. JANSSENS Edmond.

Dhr. JANSSENS Edmond is overleden op 11/04/1965, zijn nalatenschap is ingevolge testament dd. 15/02/1962, verleden voor notaris Rutsaert te Melle, toegefallen aan mevr. JANSSENS Juliette.

Dhr. DE COCK Robert en zijn echtgenote mevr. BOSMAN Nicole kochten vervolgens voornoemd goed aan bijkijns akte aankoop dd. 15/09/1992, verleden voor notaris De Smet te Wetteren.

C40M is dus nooit onteigend geweest en kan dus nooit het voorwerp uitgemaakt hebben van de aankoopakte van de gemeente Melle van 1961. Men kan maar eigenaar worden van een onroerend goed als de persoon die het verkoopt er ook eigenaar van is. De Belgische Staat is dus nooit eigenaar geweest van C40M. (stuk 1) Enkel de 85m² werd overgedragen bij de akte van 5 september 1961, dit betreft de bijkomende onteigening.

11.

Het perceel 40 M werd tenslotte eigendom van mevrouw Janssens na het overlijden van de heer Edmond Janssens. Het hypotheekkantoor registreert enkel akten onder de levenden. De eigendomsovergang van de heer Edmond Janssens naar mevrouw Juliette Janssens, heeft aldus niet het voorwerp uitgemaakt van een aankoopakte, nu er bij de overgang van de eigendom geen notariële verkoopsakte werd opgemaakt. De overgang van het perceel C40M gebeurde via een testament en hierop werden dan ook registratierechten betaald.

Indien C40M niet werd verkocht bij akte van 1992 aan De Cock-Bosman, zoals gemeente Melle beweert, dan zou op het registratiekantoor nooit C40M op naam van Janssens of De Cock-Bosman hebben gestaan. Daarop kan worden afgeleid dat er een materiële vergissing is gebeurd bij de akte van 1992. Het louter ontbreken van 'M' in de akte blijkt dus gewoon een vergetelheid of missing te zijn.

Indien het perceel eigendom was gebleven van mevrouw Janssens, dan zou het perceel dus niet terug te vinden zijn op het hypotheekkantoor.

Uit opzoeken bij de registratie blijkt dat aldaar niet alleen mevrouw Janssens maar ook conluante als eigenaar van het perceel 40 M gekend is, terwijl dat voor de Belgische Staat niet het geval is, is er geen twijfel mogelijk en dient het perceel 40 M te worden beschouwd als eigendom van conluante.



Bovendien heeft geïntimeerde ook nooit een vergunning aangevraagd voor de aanleg van de parking. Mocht geïntimeerde de rechtmatige eigenaar zijn van het perceel, had hij dat zeker en vast gedaan. De parking komt trouwens ook niet voor op de officiële lijst van parkings. (stuk 31)

Samenvattend kan gesteld worden dat er aanzienlijk wat meer aanwijzingen zijn dat het perceel 40 M eigendom is van conluante dan dat er aanwijzingen zijn dat het desbetreffend perceel eigendom is van geïntimeerde.

Concluante verwijst naar de authentieke akte, de hypothecaire staat (beide hypotheekkantoor), de 30-jarige eigendomstitel, opzoeking Bijzondere Registratie (beide registratiekantoor), verschillende kadastrale leggers en mutatie (kadaster). De Gemeente Melle heeft deze oefening niet gedaan en wordt bij de verschillende diensten dan ook nooit gezien als eigenaar.

12.

Concluante stelt vast dat de **Eerste Rechter zich voor de beoordeling baseert op een brief van de Federale Overheidsdienst Financiën aan de heer De Cock d.d. 26 januari 2017**, die geïntimeerde toevoegt in haar stuk A/9.

Hierbij dienen twee belangrijke kanttekeningen te worden gemaakt:

- Geïntimeerde legt een niet-gehandtekende versie voor van dit schrijven. Hierbij dient absoluut de vraag gesteld te worden op welke wijze geïntimeerde dit niet-gehandtekend stuk heeft verkregen. Concluante zelf heeft namelijk enkel een gehandtekende brief ontvangen. (stuk 24)

Er moeten m.a.w. banden geweest zijn tussen de Federale Overheidsdienst Financiën en de Gemeente Melle. De Gemeente Melle heeft de brief onrechtmatig verkregen.

Niet toevallig was de burgemeester van de Gemeente Melle, zijnde de heer Dirk De Maeseneer, tevens ere-directeur bij de FOD Economie. (stuk 25)

- De Administratie van de Patrimoniumdocumentatie stelt dat de vraag naar de eigendom dient te worden beoordeeld aan de hand van eigendomstitels, en niet aan de hand van kadastrale documentatie.

In tegenstrijd met deze bevinding, stelt conluante vast dat de Eerste Rechter zijn beoordeling baseert op de informatie van het kadaster!



Concluante stelt met betrekking tot dit document een valsheidsvordering overeenkomstig artikel 895 Ger. W. e.v. in.

Deze procedure staat open voor zowel authentieke, als onderhandse akten³.

De valsheid kan aangetoond worden met alle middelen van recht⁴.

Er is sprake van valsheid van zodra een bewijsstuk niet overeenstemt met de realiteit, zelfs als er sprake is van een loutere vergissing. Conform rechtspraak en rechtsleer is het in deze niet vereist dat het stuk opzettelijk zou gemanipuleerd zijn⁵. Deze zienswijze werd tevens bevestigd door het Hof van Cassatie⁶.

In casu dient duidelijk vastgesteld te worden dat de brief van de Federale Overheidsdienst Financiën aan de heer De Cock d.d. 26 januari 2017 met valsheid is behept. Tegen alle stukken van het dossier in – en zonder enig tegenbewijs te leveren – stelt de bevoegde ambtenaar dat de heer De Cock geen eigenaar van het betrokken perceel zou zijn.

"Gelet op wat voorafgaat en andere geraadpleegde documenten (kadaster, registratie en hypotheek), is het voor mijn dienst duidelijk dat u geen eigenaar bent van het kwestieuze perceel C 40 M. Dit perceel (zijnde het niet effectief benut gedeelte van de hiervoor vermelde inneming van 20 aren voor openbaar nut) werd bij akte van 05.09.1961 door de Belgische Staat terecht verkocht aan de gemeente Melle (op dat ogenblik kadastraal gekend als perceel nr. 40 G)"

Uit alle stukken die concluante aanbrengt – zijnde o.m. de hypothecaire staten, de kadastrale gegevens, en de gegevens van de registratie – blijkt daarentegen onmiskenbaar dat niet de Gemeente Melle, maar wel de heer De Cock eigenaar is van het betrokken perceel.

Dienvolgens verzoekt concluante Uw Hof om voor recht vast te stellen dat het betrokken stuk met valsheid behept is.

b. de juridische gevolgen

1.

Dat de verkoop bij de akte van 1992 weldegelijk betrekking had op zowel C 40 L en M blijkt ook uit het hypothecaire getuigschrift en uit de 30-jarige eigendomstitel (registratiekantoor). Het hypotheekkantoor – die enkel akten onder levenden bevat – is persoonsgebonden en het registratiekantoor dat perceelsgebonden is, geven tesamen de publiciteit weer van de onroerende goederen. Het kadaster is een lijdende dienst en ontvangt op niet-tegensprekelijke wijze zijn informatie van het hypotheekkantoor en registratiekantoor.

Een kadastraal uittreksel is een uittreksel uit de patrimoniale documentatie. Die documentatie bestaat uit het kadastraal plan en de databank met patrimoniale gegevens. Het feit dat kadastrale gegevens inzake de oppervlakte van een onroerend goed geen rechtstreeks eigendomsaanwijzend karakter vertonen, neemt niet weg dat zij mede kunnen dienen bij een discussie over de afbakening van perceelsgrenzen.

³ G. DE LEVAL, "Cession de rémunération, vérification d'écritures et faux incident civil", *J.L.M.B.* 1991-1992, 989; D. MOUGENOT, *La preuve*, in *Droit des obligations*, Brussel, Larcier, 2002, 229.

⁴ DE PAGE, *Traité*, dl. III, nr. 757.

⁵ R. VAN LENNEP, *Belgisch Burgerlijk Procesrecht*, dl. II, Antwerpen, Standaard, 1959, 361.

⁶ Cass. 19 september 1984, *Arr. Cass.* 1984-1985, nr. 56.



Het kadastraal percelenplan is een grafische weergave van de percelen met hun grenzen en gebouwen.

De databank met patrimoniale gegevens is een register dat voor elke eigenaar de volgende elementen vermeldt:

- zijn rechten;
- zijn percelen;
- de oppervlakte en de kadastrale inkomens van die percelen.

Het kadaster heeft geen juridische waarde, maar het kan wel een vermoeden van eigendom geven als er geen enkel ander officieel document beschikbaar is.

De notaris is verplicht om vóór het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop van een onroerend goed een hypothecair getuigschrift aan te vragen om na te gaan enerzijds of de verkoper eigenaar is van het goed en anderzijds of het goed vrij van hypotheek kan worden verkocht. Op die manier garandeert de notaris aan de koper dat hij van de werkelijke eigenaar koopt en dat de koper nooit kan worden aangesproken voor de hypotheek van zijn verkoper.

Het feit dat perceel C 40-M bij wijze van materiële vergissing niet werd opgenomen in de aankoopakte heeft niet tot gevolg dat dit perceel niet werd overgedragen en dat concludante hiervan geen eigenaar zou zijn. Uit het hypothecair getuigschrift dat op grond van de aankoopakte op 21 september 2016 werd aangevraagd met betrekking tot perceel C 40-M blijkt immers ontegensprekelijk dat concludante eigenaar is van perceel C 40-M.

Het hypothecair getuigschrift laat zien dat er de laatste dertig jaar 3 overschrijvingen zijn gebeurd (stuk 4). De derde overschrijving d.d. 23/10/1992 betreft de verkoop aan concludante door mevrouw Juliette JANSSENS waarbij melding wordt gemaakt van een totale oppervlakte van 17a75ca. Als gevolg van de materiële vergissing bij het verlijden van de aankoopakte wordt in het hypothecair attest bij de derde overschrijving echter enkel melding gemaakt van perceel C-40 L, zij het dat een totale oppervlakte van 17a75ca wordt vermeld. Bij de eerste overschrijving d.d. 21/01/2008 betreffende de verkoop en vestiging van erfdienstbaarheid van 21/01/2008 die betrekking heeft op perceel C 40-L, staat duidelijk vermeld dat perceel C 40-L een totale oppervlakte heeft van 10a80ca. Hieruit volgt ontegensprekelijk dat door concludante wel degelijk 17a75ca werden gekocht, en niet 10a80ca zoals geïntimeerde beweert ingevolge het ontbreken van de vermelding van perceel C 40-M in de aankoopakte van 1992. Uit de door concludante aangebrachte feitelijke elementen blijkt onomstotelijk dat concludante het perceel C 40-M heeft aangekocht, maar dat de akte behept is met een materiële vergissing (stuk 4).

Uit een arrest van het Hof van Cassatie volgt dat de rechter uit feitelijke elementen het bestaan van een verschrijving kan afleiden en deze kan rechtzetten⁷.

De overschrijving in het hypotheekregister geldt tot bewijs van eigendom erga omnes (Artikel 1 Hypotheekwet). Als eigenaar kan concludante met betrekking tot perceel C 40-M de meest uitgebreide rechten uitoefenen, conform het bepaalde in artikel 544 B.W.

Anderzijds geldt het bewijs van de authentieke akte conform art. 1317 B.W. Een authentieke akte is een akte die in de wettelijke vorm is verleden voor openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ter plaatse waar zij is opgemaakt.

⁷ Cass. 18 december 1947, Arr. Cass. 1947, I, 422, Pas. 1947, I, 553.



Art. 1319 B.W. De authentieke akte levert tussen de contracterende partijen en hun erfgenamen of rechtverkrijgenden een volledig bewijs op van de overeenkomst die erin is vervat.

Ontegensprekelijk staat vast dat de partijen de bedoeling hadden om de gronden met voormelde oppervlaktes te verkopen, respectievelijk te kopen. De wil hieromtrent is authentiek vastgesteld en vastgelegd in de aankoopakte. Zij levert dan ook het bewijs op van de verkoop van voornoemde gronden.

In zoverre geïntimeerde heden voorhoudt dat het perceel 40M niet toebehoort aan concludante, gaat zij in tegen de overeenkomst die gesloten werd met de verkoper op 15 september 1992 en die notarieel ook verleden werd. Bovendien slaagt zij er niet in om het tegenbewijs te leveren nu de akte die zij voorlegt geen bewijs levert van het feit dat zij eigenaar zou zijn van C 40 M.

Uit de analyse van de wetsgeschiedenis en de ratio legis kan worden afgeleid dat notariële aktes en vonnissen als authentieke en uitvoerbare akten op gelijke voet werden gesteld. Een groot gedeelte van de rechtsleer verdedigt dan ook een volledige gelijkstelling van beide soorten akten⁸.

De uitvoerbare kracht van een notariële akte is dezelfde als deze van een vonnis dat in kracht van gewijsde is getreden. Een notariële akte verliest haar uitvoerbare kracht van zodra er betwisting ontstaat tussen partijen over de betekenis van de inhoud van de akte en haar bepalingen en de schorsing van de tenuitvoerlegging door de beslagrechter wordt toegekend doch zulks is hier niet aan de orde. Op geen enkel moment heeft geïntimeerde echter voorgehouden dat de inhoud van de aankoopakte van concludante fout is of vals.

De akte van Concludante is overgeschreven op het hypotheekkantoor en is op geen enkel moment betwist. De verkoop is met de overschrijving dan ook tegenstelbaar geworden aan derden en de titel ervan geldt dan ook erga omnes, ten aanzien van iedereen en ook ten aanzien van eisende partij.

Artikel 1 van de Hypotheekwet bepaalt immers het volgende :

"Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen), worden geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot dan toe kan men zich op die akten niet beroepen tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben."

De akte van 15 september 1992 werd overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder, zodat de zakelijke rechten die erdoor in het leven worden geroepen sindsdien krachtens artikel 1 van de Hypotheekwet tegenstelbaar zijn aan geïntimeerde. Zij dient de eigendomsoverdracht van de volledige oppervlakte van de verkochte goederen dan ook te respecteren. In zoverre dat het perceel C 40 M niet expliciet vermeld is in deze

⁸ 3 DE PAGE, H., *Traite élémentaire de droit civil beige*, III, 763bis, 764; HAUCHAMPS, *Droit Notarial*, Brussel, Bruylant, 1936, nr. 1207 en 1208; DEMBLON, J., „L'exécution de l'acte notarié peut-elle intervenir directement et peut-elle être suspendue", *Rev. Not. Beige*, 1987, 494-511; REMON, C., o.c., 312 e.v.; contra: SCHICKS, A. en VANISTERBEEK, A., *Traite formulaire de la pratique notariale*, in *Droit Notarial*, T.I., R.P.N.B., Brussel en Fonteyn, Leuven, 1924-1933, 417-421; HARMEL, P., *Organisation et déontologie du notarial*, Liège, 1973-74 en *Rep. Not.*, T. XI, L.V., 1979.



akte, berust dit enkel op een materiële vergissing die geen afbreuk kan doen aan het feit dat dit perceel wel degelijk overgedragen is in zijn eigendom van mevr. Janssens op dhr. De Cock. Zulks dient niet noodzakelijk te worden vastgesteld via een verbeterende akte. Ook in een vonnis kan zulks worden bepaald.

Op grond van artikel 647 B.W. mag iedere eigenaar zijn erf afsluiten, behoudens de in artikel 682 gestelde uitzondering (recht van uitweg). In strijd met artikel 647 B.W. werd door geïntimeerde zowel op 2 december 2016 als op 17 januari 2017 de door conluante aangebrachte afsluiting verwijderd (stukken 16, 20 en 26).

2.

In casu staat het perceel 40 M in geen van de eigendomstitels vermeld.

Geen van beide partijen heeft in tempore non suspecto ooit onroerende voorheffing betaald. **Geïntimeerde is onroerende voorheffing beginnen betalen eens de discussie omtrent het eigendomsrecht van het perceel al ter discussie stond.**

Dat conluante geen onroerende voorheffing op het perceel betaalde, valt hem niet te verwijten en is geen bewijs dat hij niet als eigenaar werd beschouwd. Indien de onroerende voorheffing immers minder van 15,00 euro bedraagt wordt deze niet ingevorderd. (stuk 29)

"Art. 3.2.1.0.2. Vlaamse Codex Fiscaliteit:

Aanslagen inzake onroerende voorheffing die betrekking hebben op onroerende goederen die samen een kadastraal inkomen hebben van minder dan 15 euro, worden niet in een kohier opgenomen."

Het betalen van andermans onroerende voorheffing kan bovendien geen eigendomsrechten doen ontstaan⁹.

Dat de **geïntimeerde** sinds het ontstaan van de discussie **wél onroerende voorheffing** is beginnen te **betalen voor het perceel, is gebeurd op haar eigen vraag en toen de betwisting reeds bestaande was**, zodat daaruit geen rechten kunnen worden afgeleid door de geïntimeerde. De door geïntimeerde bijgebrachte aanslagbiljetten hebben bijgevolg geen bewijswaarde.

Geïntimeerde heeft zelf initieel beweerd dat het Agentschap Waterwegen en Zeekanal eigenaar was van het perceel, en zij het in bruikleen hield.

In tegenstelling tot wat de Eerste Rechter beweert, is er uit de titels noch uit de gedragingen van geïntimeerde af te leiden dat zij sinds 1961 eigenaar is van het perceel 40 M.

3.

Uit de stukken die conluante voorlegt (akte en hypothecaire staat, bewijzen van het registratiekantoor, kadastrale leggers en mutaties, de oppervlakte van het gekochte perceel vermeld in de aankoopakte, de initiële bereidheid van de notaris na studie van de stukken en voor de bemoeienissen van de overheid om een verbeterende akte op te stellen waarin perceel 40 M vermeld stond als aangekocht door conluante) blijkt anderzijds dat conluante volgens het kadaster steeds als eigenaar van het perceel 40 M beschouwd werd (minstens *in tempore non suspecto* en tot op het ogenblik waarop de discussie omtrent het eigendomsrecht losbarstte).

⁹ Art. 3.2.1.2.0.2. Vlaamse Codex Fiscaliteit.



Gezien het perceel 40 M in geen van de eigendomstitels vermeld staat, dient in deze de diverse vermeldingen in diverse kadastrale leggers de doorslag te geven bij de beoordeling van het eigendomsrecht van het perceel 40 M.

Zoals concludante hiervoor reeds aanhaalde, kunnen uit het gegeven dat de notaris geen verbeterende akte opmaakte geen gevolgen in zijn nadeel worden afgeleid: de verbeterende akte vestigt immers geen eigendomsrecht, maar verduidelijkt enkel de bestaande situatie op het vlak van het eigendomsrecht.

Bovendien herhaalt concludante dat in zijn eigendomstitel sprake is van een oppervlakte van 17 a 75 ca, hetgeen overeenstemt met de oppervlakte van de percelen C 40 L en C 40 M samen, daar waar er van perceel C 40 M geen sprake is in de eigendomstitel van geïntimeerde en ook de vermelding van de oppervlakte van het door geïntimeerde aangekochte perceel niet overeenstemt met deze van het perceel C 40 M.

De initiële vordering van geïntimeerde dient dan ook te worden afgewezen en er moet voor recht gezegd worden dat concludante de rechtmatige eigenaar van het perceel 40 M is.

Ook **notaris Christiaan Uytterhaegen** **onderschrijft de visie van concludante.** (stuk 32)

4.

Samenvattend:

PUBLICITEIT ONROERENDE GOEDEREN

1. **HYPOTHEEKKANTOOR** (*persoonsgebonden* – akte onder levenden)
 - Aankoopakte
 - Hypothecaire staat (30 jaar terug)
2. **REGISTRATIEKANTOOR** (*perceelsgebonden* – erfenissen & heffen registratie- en successierechten)
 - 30-jarige eigendomstitel (30 eigendomstitels terug)
 - Bijzondere registratie

INNING ONROERENDE VOORHEFFING

- Kadaster** (*perceelsgebonden* – lijdende dienst van hypotheek- en registratiekantoor)
- Uittreksel legger
 - Mutatie
 - Plan

Wanneer al deze cruciale documenten grondig worden onderzocht, kan geenszins ontkend worden dat concludante eigenaar is van het betrokken perceel.

De **akte van 5 september 1961** van de gemeente Melle heeft een **foutieve oppervlakte** en **foutieve kadastrale perceelnummers**, heeft **betrekking op de bijkomende onteigening van 85m² (1956) welke niet werd afgepaald, dit ook op basis van de betaalde prijs.** De Belgische Staat was eigenaar van 85m² en kan enkel maar overdragen waarvan ze eigenaar was.

Perceel C 40 M is sinds 1927 in handen van de familie Janssens en sinds 1992 van familie De Cock.



5.2.2. In ondergeschikte orde

5.2.2.1 De opgelegde dwangsom

1.

De Eerste Rechter was van oordeel dat er een dwangsom diende te worden opgelegd "*mede gelet op de eigenrichting en het onrechtmatige gedrag dat de verweerder reeds minstens tweemaal in het recente verleden heeft tentoongespreid*".

Bovendien heeft de Eerste Rechter de gevraagde dwangsom van [REDACTED] euro per inbreuk verhoogd tot [REDACTED] per inbreuk, "*opdat de bedoeling ervan, met name bijkomende druk zetten op de schuldenaar om de veroordeling na te leven, strikt zou worden nagekomen.*"

2.

Dat conluante op een gegeven ogenblik tot twee keer toe een afsluiting rond de parking heeft gezet, wordt niet betwist.

Feit is echter dat conluante zich gesterkt wist door de initiële visie van de notaris en diverse kadastrale leggers, waaruit kan worden afgeleid dat het perceel 40 M aan conluante toebehoorde en door het feit dat er voor het eigendomsrecht van de Gemeente Melle geen bewijzen werden voorgelegd.

Bovendien moest conluante vaststellen dat de Gemeente Melle er telkens in slaagde om de aan conluante meegedeelde informatie te counteren (of de notaris werd ingelicht dat zijn zienswijze verkeerd was, of de persoon bij het kadaster die inlichtingen had verstrekt, bleek niet bevoegd, ...), waardoor de indruk ontstond dat geïntimeerde haar volle gewicht in de schaal gooide bij het kadaster om conluante te verhinderen om zijn rechten aan te tonen.

Conluante heeft dan ook ten einde raad een aantal initiatieven genomen die achteraf beschouwd wellicht beter niet waren genomen.

Er ligt echter geen enkel bewijs voor dat conluante ook maar de intentie zou hebben om een rechterlijke uitspraak, waarin (minstens voorlopig) zwart op wit is geoordeeld over de rechten van partijen, zomaar naast zich neer zou leggen.

Er is geen enkele reden om aan te nemen dat conluante moedwillig de uitspraak van de rechterlijke macht zou miskennen.

Er is dan ook geen reden om een dwangsom op te leggen.

3.

Ondergeschikt :

Voor zover Uw Hof zou van oordeel zijn dat het opleggen van een dwangsom wel degelijk aan de orde is, *quod non*, is conluante in elk geval van mening dat er geen enkele reden is om een dwangsom van [REDACTED] euro per dag op te leggen, laat staan een dwangsom van [REDACTED] euro.

BALLON stelt hierover dat de rechter steeds de efficiëntie van de dwangsom voor ogen moet houden. Hiermee wordt bedoeld dat hij zowel de grootte als de modaliteiten van de



dwangsom zodanig moet vastleggen dat de dwangsom het meest geneigd is om te voldoen aan de gestelde doelstellingen van repressie en aansporing¹⁰.

De dwangsom moet dus op een zodanig bedrag worden vastgesteld dat het enerzijds de veroordeelde afschrikt maar die anderzijds ook niet te hoog is dat het een onevenredige impact op zijn vermogen heeft.

Geïntimeerde stelt in haar besluiten voor de Eerste Rechter zelf dat conluante een "gepensioneerde handelaar" is – hoewel conluante in werkelijkheid gepensioneerd zaakvoerder is – komt één en ander op hetzelfde neer: de maandelijkse inkomsten van conluante zijn lager dan wanneer hij nog actief in de arbeidsmarkt zou hebben gestaan.

Een dwangsom van [REDACTED] euro per overtreding en per dag dat deze overtreding voortduurt, is geenszins in verhouding met het inkomen en de liquiditeiten van conluante. Conluante mag dan wel eigenaar zijn van een onroerend goed, daarmee beschikt hij nog niet over de liquide middelen om een dergelijk hoge dwangsom, die ook al snel oploopt tot zeer hoge bedragen, zonder probleem te kunnen voldoen.

De dwangsom zoals opgelegd door de Eerste Rechter evenals de dwangsom gevraagd door geïntimeerde hebben zonder twijfel een evenredige impact op het inkomen van conluante.

Indien het Hof van mening zou zijn dat het opleggen van een dwangsom zich opdringt, dan dient deze minstens te worden verlaagd tot [REDACTED] euro per inbreuk en per dag.

5.2.2.2. De toegekende schadevergoeding

1.

Conluante werd veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding van [REDACTED] 250.000 euro, omdat geïntimeerde volgens de Eerste Rechter in het algemeen belang personeel heeft moeten inzetten om de eigenrichting van conluante ongedaan te maken.

Conluante is het met de visie van de Eerste Rechter niet eens.

Het lijdt geen twijfel dat er tussen partijen reeds geruime tijd een discussie aan de gang is omtrent de vraag wie als eigenaar van het perceel 40 M moet worden beschouwd.

Toen conluante het perceel afsloot, heeft geïntimeerde hier tot twee keer toe op gereageerd door de afsluiting opnieuw te laten verwijderen door het gemeentepersoneel.

De Eerste Rechter stelt dat de Gemeente Melle in het algemeen belang middelen en mensen heeft moeten inzetten om een einde te stellen aan de eigenrichting van conluante en kent om die reden een schadevergoeding toe.

Conluante is het hoegenaamd niet eens met de wijze waarop de Eerste Rechter de zaak bekijkt.

De stukken bewijzen duidelijk dat conluante met recht en reden het eigendomsrecht van de Gemeente Melle betwist.

Als men zich op het punt stelt waar de rechtbank nog geen oordeel had geveld over het eigendomsrecht, waren de aanspraken van beide partijen evenzeer gerechtvaardigd als onzeker.

¹⁰ G.L. BALLON, Dwangsom in APR, Gent, Story - Scientia, 1980, 28.

De Gemeente Melle had zich dus reeds van bij het eerste initiatief van concludante in rechte kunnen voorzien, in plaats van er zich toe te beperken tot twee keer toe gemeentepersoneel in te zetten voor een discussie over een eigendomsrecht.

Had geïntimeerde zich onmiddellijk in rechte voorzien, dan had zij niet nodeloos en tot twee keer toe gemeentepersoneel moeten inzetten, maar zou er op relatief korte termijn een einde gekomen zijn aan de discussie en had geïntimeerde in het kader van de procedure zelfs kunnen vragen dat concludante, ingeval hij in het ongelijk werd gesteld, ertoe zou worden veroordeeld om op eigen kosten de afsluiting te verwijderen.

De Gemeente Melle heeft uiteraard het algemeen belang te verdedigen. De vraag is dan ook in hoeverre het algemeen belang dient om een initiatief van een partij waarmee men een discussie heeft, te counteren door een actie waarvan men niet vooraf nagaat in hoeverre ze gerechtvaardigd is. Gemeente Melle heeft zelf meerdere malen gezegd dat ze geen eigenaar was.

Het betreft in casu bovendien een gratis parking, zodat geïntimeerde ook niet kan voorhouden dat zij schade zou hebben geleden door derving van inkomsten uit parkeergelden indien zij de afsluiting niet verwijderde. Overigens had zij zelfs in dat geval nog een voorlopige maatregel kunnen vorderen via de rechtbank.

Voor de bekostiging van de procedure in rechte voorziet het gerechtelijk wetboek precies de rechtsplegingsvergoeding.

Geïntimeerde heeft dan ook ten onrechte gemeentepersoneel en materiaal ingezet om tot twee keer toe de afsluiting te verwijderen.

Concludante kan niet worden gestraft voor het feit dat geïntimeerde dergelijke keuze maakt, in plaats van onmiddellijk een juridische oplossing na te streven, wat het algemeen belang beter zou gediend hebben.

Geïntimeerde dient ongetwijfeld zelf de gevolgen van haar eigen keuzes te maken en het eerste vonnis dient dan ook vernietigd te worden waar het concludante veroordeelt tot betaling van een vergoeding van [REDACTED]

2.

Uiterst ondergeschikt:

Voor zover het Hof zou van oordeel zijn dat geïntimeerde schade heeft geleden, die concludante dient te vergoeden, dan kan men niet anders dan vaststellen dat geïntimeerde geen enkele schade bewijst.

Het moet voor een gemeentelijke overheid toch mogelijk zijn nader te bepalen hoeveel werklieden gedurende welke periode bezig waren met het wegruimen van de afsluiting en welk materiaal daarvoor werd ingezet.

Een vergoeding van [REDACTED] euro voor het wegnemen van enkele houten palen en een afsluitdraad en 5 metalen palen met afsluitdraad, lijkt concludante toch wel zeer aanzienlijk.

Concludante stelt vast dat geïntimeerde hiervan – niettegenstaande het verzoek daartoe – geen bewijzen levert.

Concludante vraagt dan ook in ondergeschikte orde minstens dat de toegekende vergoeding drastisch zou worden verlaagd.



5.2.2.3. De rechtsplegingsvergoedingen

1.

Bij conclusie vordert geïntimeerde de veroordeling van concludante tot betaling van de maximale rechtsplegingsvergoeding van ██████████ EUR aangezien concludante een tergend en roekeloos hoger beroep zou hebben ingesteld, *quod non*.

In casu dient gesteld te worden dat concludante enkel de rechtsmiddelen uitput die aan hem zijn toegekend. Een rechtsmiddel die gebaseerd is op gefundeerde argumenten. Van enige tergende en roekeloze procedure kan geen sprake zijn. Een verzoek tot schadevergoeding in deze is bijgevolg volledig ongegrond.

Overigens toont geïntimeerde geenszins aan dat de complexiteit van de zaak of de kennelijke onredelijkheid van de situatie een maximale rechtsplegingsvergoeding zou verantwoorden.

2.

Geïntimeerde vordert tevens de betaling van de rechtsplegingsvergoeding ten belope van ██████████ EUR voor wat betreft de procedure voor het Vrederecht te Merelbeke, die nadien is verwezen via de Arrondissementsrechtbank naar de Rechtbank van Eerste Aanleg te Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Concludante kan hier geenszins toe veroordeeld worden aangezien (i) het een fout uitmaakt van geïntimeerde dat de verkeerde rechtbank werd geadieerd en (ii) het Vrederecht heeft geen enkele rechtsplegingsvergoeding toegekend.

5.2.3. De initiële vorderingen van concludante

5.2.3.1 herstel in het eigendomsrecht en vredig genot van perceel 40 M

1.

Concludante stelt de eigendomsvordering in te weten een zakelijke rechtsvordering tot erkenning of bescherming van het eigendomsrecht dat rechtstreeks betrekking heeft op haar onroerend goed; zij bestaat tegen elke derde-bezitter om hem ertoe te dwingen de zaak af te staan; zij treedt derhalve niet op ingevolge een overeenkomst of een verplichting maar ingevolge het recht dat hij op de zaak heeft (art. 544, 546, 2228, 2229 en 2279 B.W.en Cass. 23 februari 1995 Arr. Cass. 1995, 202; , Bull. 1995, 203; , Pas. 1995, I, 203; , R. Cass. 1995, 213, noot VUYE, H.).

Concludante wijst er op dat hij eigenaar is van het perceel nr. C 40M en dat hij in zijn eigendomsrecht verstoord wordt door geïntimeerde. Geïntimeerde anderzijds kan niet bewijzen eigenaar te zijn van een onroerend goed dat overigens sedert 1927 ononderbroken de eigendom was van de familie Janssens tot aan de verkoop van dit goed aan concludante. Het loutere feit dat de notaris een ontwerp van verbeterende akte opstelde voor concludante is hiervan reeds het bewijs.

De notaris heeft onder druk van de overheid beslist om deze akte uiteindelijk niet te verlijden maar heeft geen enkel element aangevoerd die aannemelijk maakte dat niet langer bewezen was dat Concludante eigenaar is van het onroerend goed. Concludante vordert in zijn eigendomsrecht te worden hersteld en te horen zeggen voor recht dat eisende partij het onroerend goed van Concludante dient af te staan aan Concludante zodat



Concluante hiervan opnieuw het volle genot kan hebben en de rechten eruit kan putten die haar als eigenaar toekomen.

Nu hiervoor werd uiteengezet dat concluante te beschouwen is als de rechtmatige eigenaar van het perceel, dient in elk geval een einde gesteld te worden aan de storing van zijn eigendomsrecht door geïntimeerde.

Concluante vordert dan ook dat geïntimeerde ertoe zou worden veroordeeld om het perceel gelegen te Melle, en aldaar gekend sectie C, eerste afdeling, nr. 40 M te ontruimen en ter beschikking te stellen van concluante binnen de maand na betekening van het tussen te komen arrest. Herstel in natura, dus gele dolomiet weghalen, terug een grasperk en deels afgebroken scheidingsmuur met kerkhof terugplaatsen.

2.

Gezien concluante terecht aanspraken heeft gemaakt op het eigendomsrecht van het desbetreffende perceel en een afsluiting heeft geplaatst, is het de Gemeente Melle die aan eigenrichting heeft gedaan door tot twee keer toe de afsluiting en draad weg te nemen.

Door de wegname van de palen en draad en de verwijdering van de materialen van het perceel, lijdt concluante uiteraard schade, in die zin dat zijn materiaal verdwenen is en hij, om het goed opnieuw te kunnen afsluiten andermaal palen en draad zal moeten aankopen.

Nu de verwijdering van de afsluiting onrechtmatig was, vraagt concluante dat het Hof geïntimeerde ertoe zou veroordelen om zijn schade te vergoeden, hetzij door de terugplaatsing van de palen en draad op kosten van geïntimeerde, hetzij door betaling van een schadevergoeding, geraamd op [REDACTED] euro, meer rente vanaf de dagvaarding tot integrale betaling.

3.

Gezien geïntimeerde het nodig achtte om de discussie in de pers te brengen, vraagt concluante dat geïntimeerde er ook toe zou worden verplicht om het tussen te komen arrest op de website van de Gemeente Melle, de facebookpagina van de politieke partijen die de gemeente besturen evenals het in het gemeentelijk informatieblad bekend te maken.

4.

Uit alle stukken van dit dossier blijkt dat concluante de rechtmatige eigenaar is van het kwestieuze perceel. Geïntimeerde daarentegen legt geen enkel doorslaggevend stuk voor die haar eigendom zou bevestigen. Desalniettemin blijft zij pretenderen eigenaar te zijn. Concluante vordert een schadevergoeding van [REDACTED] EUR wegens tergend en roekeloos geding.

5.2.3.2 In ondergeschikte orde: de aanstelling van een deskundige

Gezien geïntimeerde reeds geruime tijd het betwiste perceel heeft ingericht als parking, heeft concluante al die tijd het desbetreffende goed niet kunnen gebruiken noch er op één of andere wijze van kunnen genieten.

Er kan geen twijfel over bestaan dat concluante door de ingebruikname van het perceel door de gemeente, schade heeft geleden.

Concluante raamt die schade louter provisioneel en onder voorbehoud van vermeerdering lopende de procedure op [REDACTED] euro.



Teneinde de precieze omvang van de schade te bepalen vraagt conluante tevens de aanstelling van een deskundige, met opdracht de schade van conluante te ramen.

De aanstelling van een landmeter-expert, indien de stukken de rechter niet kunnen overtuigen en dit op kosten van de verliezende partij, om uit te maken van wie het betreffende stuk is.



OM DEZE REDENEN BEHAGE HET HET HOF VAN BEROEP TE GENT

Aan appellant akte te verlenen van de herneming in huidige aanleg van zijn conclusies neergelegd voor de eerste rechter, die hier als herhaald dienen te worden aanzien;

Het hoger beroep uitgaande van appellant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Het tussengekomen tussenvonnissen van de elfde kamer van de Rechtbank van eerste aanleg Oost – Vlaanderen, afdeling Gent dd. 23 januari 2018 met rolnummer 17/2066/A gewezen tussen partijen, teniet te doen;

De zaak tot zich te trekken;

Dienvolgens

In hoofdorde :

- De oorspronkelijke vorderingen van geïntimeerde af te wijzen als ongegrond;
- De oorspronkelijke vordering van appellant gegrond te verklaren en te zeggen voor recht dat appellant de rechtmatige eigenaar is van het perceel grond, gelegen te Melle en aldaar gekadastraard eerste afdeling, sectie C, nr. 40 M;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen het desbetreffend perceel te ontruimen, te herstellen in oorspronkelijke staat en ter beschikking te stellen van appellant binnen de maand na betekening van het tussen te komen arrest; gele dolomiet weg, opnieuw gras en deels afgebroken scheidingsmuur terug herstellen in oorspronkelijke staat langsheen het kerkhof;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen de schade van appellant te vergoeden door betaling van een schadevergoeding, geraamd op 1.871,00 euro, meer rente vanaf de dagvaarding tot integrale betaling;
- Geïntimeerde er toe te veroordelen om het tussen te komen arrest op de website van de gemeente, de facebookpagina van de politieke partijen die de gemeente besturen evenals het in het gemeentelijk informatieblad bekend te maken en dit binnen de maand na de betekening van het tussen te komen arrest;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen een schadevergoeding te betalen voor het onterechte gebruik van het perceel 40 M, voorlopig en louter provisioneel begroot op 1 euro. Tevens een deskundige aan te stellen om de schade die appellant ingevolge de onbeschikbaarheid van het perceel sinds 2004 heeft geleden;
- Te zeggen voor recht dat in de eigendom van conluante het perceel C40M begrepen is en dat geïntimeerde deze oppervlakte ten onrechte heeft opgenomen en in bezit heeft genomen;
- Geïntimeerde ertoe te veroordelen een schadevergoeding te betalen wegens tergend en roekeloos geding begroot op 1.871,00 EUR;



- Een deskundige aan te stellen en deze te gelasten met de afpaling van het perceel C40M;
- Voor recht te zeggen dat de brief van de FOD Financiën aan de heer De Cock d.d. 26 januari 2017 met valsheid behept is.

In ondergeschikte orde :

- voor zover de visie van de eerste rechter betreffende het eigendomsrecht zou worden bevestigd, te zeggen voor recht dat er geen enkele noodzaak bestaat om een dwangsom op te leggen, minstens het bedrag van de opgelegde dwangsom drastisch te verlagen.
- de vordering van geïntimeerde tot het bekomen van een schadevergoeding af te wijzen als ongegrond, minstens deze te herleiden.
- mochten de bewijzen de rechter niet overtuigen, een landmeter-expert aan te stellen op kosten van de verliezende partij om uit te maken van wie het perceel is;

Geïntimeerde eveneens te veroordelen tot het betalen van alle kosten van het geding, aan de zijde van appellant begroot als volgt:

- RPV eerste aanleg : [REDACTED]
- Rolrecht hoger beroep : [REDACTED]
- RPV hoger beroep : [REDACTED]
- Betekening Kort geding : [REDACTED]
- RPV kort geding : [REDACTED]

Voor concluanten
Haar raadsman,
Kortrijk, 1 juli 2019



Ludo OCKIER



INVENTARIS VAN DE OVERTUIGINGSTUKKEN

1. **Notariële akten HYPOTHEEKKANTOOR**
 - a. Notariële akte d.d. 6 augustus 1956;
Plan bij eigendomsakte d.d. 6 augustus 1956;
 - b. Eigendomsakte Gemeente d.d. 5 september 1961;
Plan bij eigendomsakte Gemeente d.d. 5 september 1961;
 - c. Eigendomsakte De Cock d.d. 27 oktober 1986;
 - d. Eigendomsakte De Cock d.d. 15 september 1992;
2. **Kadastrale gegevens KADASTER**
 - a. 1965
 - b. 1980
 - c. 1991
 - d. 1992
 - e. 1993
 - f. 1995
 - g. 2004
 - h. 2005
 - i. 2008
 - j. 2015
 - k. 2016
3. **Mutaties KADASTER**
 - a. Mutaties vanaf 1927, schetsen + eigenaars;
 - b. Documenten betreffende mutatie in 1973;
4. **Hypothecair getuigschrift d.d. 21 september 2016; HYPOTHEEKKANTOOR**
5. **30-jarige eigendomstitel d.d. 22 februari 2018; REGISTRATIEKANTOOR**
 - b. Bijzondere registratie Edmond Janssens;
 - c. Opzoeking registratiekantoor d.d. 6 april 2017.
6. Luchtfoto's 2003/2015;
7. **Ontwerp verbeterende akte;**
8. Brief Teccon d.d. 1 september 2015;
9. Luchtfoto recht van voorkoop Waterwegen en Zeekanaal van 2016;
10. E-mail van de FOD Financiën aan notaris Quipor d.d. 24 mei 2016;
11. E-mail van de FOD Financiën aan notaris Quipor d.d. 10 augustus 2016;
12. Ingebrekestelling van de raadsman van De Cock aan de Gemeente d.d. 17 oktober 2016;
13. Factuur bloemist d.d. 5 oktober 2016;
14. E-mail van de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur aan de heer De Cock d.d. 3 november 2016;
15. Verslag van de politiediensten + klacht van de burgemeester d.d. 29 november 2016;
16. Brief van de raadsman van de Gemeente aan de raadsman van de heer De Cock d.d. 30 november 2016;
17. Brief van de raadsman van de heer De Cock aan de raadsman van de Gemeente d.d. 30 november 2016;



18. Foto's december 2016;
19. Brief van de raadsman van de Gemeente aan de raadsman van de heer De Cock d.d. 5 december 2016;
20. AVS-reportage + USB-stick
21. Uittreksel uit de N-VA Facebookpagina d.d. 7 december 2016;
22. Ingebrekestelling DAS d.d. 22 december 2016;
23. Foto's parking januari 2017;
24. Gehandtekende brief van de FOD Financiën aan de heer De Cock d.d. 26 januari 2017;
25. Biografie de heer Dirk De Maeseneer;
26. Proces-verbaal van de heer De Cock d.d. 17 januari 2017;
27. Overeenkomst tussen de heer Magerman en de heer De Cock d.d. 12 juni 2017;
28. E-mail van de raadsman van de Gemeente Melle aan de heer De Cock d.d. 15 februari 2018 met als bijlage het ontwerp van akte van berusting;
29. E-mail d.d. 30 augustus 2018 met betrekking tot het betalen van de onroerende voorheffing;
E-mail d.d. 18 maart 2019 met betrekking tot het betalen van de onroerende voorheffing in 2015;
30. Gemiddelde vastgoedprijzen;
31. Overzicht bestaande parkings;
32. Email notaris Christiaan Uytterhaegen d.d. 30 juni 2019.

