# Hof van Beroep: Arrest van 28 November 2011 (Brussel). RG 2009AR1084

* Date : 28-11-2011
* Langue : Néerlandais
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel N-20111128-3
* Numéro de rôle : 2009AR1084

ARREST
N°
Het Hof van Beroep te BRUSSEL, eerste kamer, na beraadslaging, spreekt volgend arrest uit :
Rep. Nr. 2011/
A.R. nr. 2009/AR/1084
INZAKE VAN :
1) De heer P. L., en zijn echtgenote
2) Mevrouw G. V.,
appellanten tegen een vonnis uitgesproken door de uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Leuven op op 3 februari 2009
vertegenwoordigd door Meester GOUNAKIS loco Meester Kristin STAS, advocaat te 3000 LEUVEN, Bondgenotenlaan 138,
1ste kamer
TEGEN :
De GEMEENTE OUD-HEVERLEE, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 3050 HEVERLEE, sectie VAALBEEK, Gemeentestraat 2,
geïntimeerde, vertegenwoordigd door Meester M. MARTLE loco Meester Johan DURNEZ, advocaat te 3050 OUD-HEVERLEE, Waversebaan 134 A,
Verkoop. Niet-uitvoering door de koper van diens contractuele verbintenis tot gratis afstand van een strook grond aan de gemeente. Vordering tot gedwongen uitvoering van deze verbintenis en gerechtelijke aanstelling hiertoe van twee notarissen. Geen kantmelding van deze vordering ten hypotheekkantore
In geval van een verkoop met verbintenis voor de koper tot gratis afstand van een bepaalde strook grond van het verkochte goed aan de gemeente, en bij niet-uitvoering van de contractuele verbintenis door de koper, is de vordering tot de gedwongen tenuitvoering met het horen aanstellen van een notaris belast met het verlijden van de akte en van een tweede notaris met de bevoegdheid om de niet-aanwezige of weigerende partij hierbij te vertegenwoordigen, gegrond. Deze vordering vergt geen kantmelding ten hypotheekkantore.
(...)
I. Voorwerp van de vorderingen.
1.1. De oorspronkelijke eis van geïntimeerde strekte ertoe (1) notaris Jean Michel BOSMANS te Leuven te horen aanstellen teneinde tot het verlijden over te gaan van een akte van kosteloze grondafstand betreffende een perceeltje grond gelegen te O. langs de .......straat met een oppervlakte van 1a 54ca, (2) appellanten te horen veroordelen tot het ondertekenen van deze akte en (3) een tweede notaris te horen aanstellen teneinde de afwezige of weigerende partijen te vertegenwoordigen.
Appellanten stelden een tegenvordering in en vroegen geïntimeerde te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 2.000 euro .
1.2. Bij tussenvonnis van 16 september 2005 werd de hoofdvordering voorlopig niet ontvankelijk verklaard bij gebreke aan het neerleggen van het bewijs van randmelding of van de weigering hiertoe door de hypotheekbewaarder.
De eerste rechter heeft in het bestreden eindvonnis de hoofdvordering ontvankelijk verklaard en integraal toegekend. Notaris MAES uit Leuven werd aangesteld teneinde de afwezige of weigerende partijen te vertegenwoordigen. De tegenvordering werd ontvankelijk doch ongegrond verklaard en de beslissing werd voorlopig uitvoerbaar verklaard.
1.3. Het hoger beroep van appellanten beoogt (1) de oorspronkelijke hoofdvordering niet ontvankelijk te horen verklaren omwille van een gebrek aan overschrijving of randvermelding minstens ongegrond en (2) de door hen ingestelde tegeneis ontvankelijk en gegrond te horen verklaren.
1.4. Bij wijze van incidenteel beroep - dat in feite een incidentele vordering is - vordert geïntimeerde de betaling van een bedrag van 2.500 euro wegens het instellen van een tergend en roekeloos hoger beroep.
Voor het overige vraagt geïntimeerde de bevestiging van het bestreden vonnis. (...)
II. De feiten.
2.1. De eerste rechter heeft de feiten die aanleiding hebben gegeven tot huidig geschil precies en volledig omschreven zodat het hof desbetreffend verwijst naar het bestreden vonnis.
2.2. Samengevat komt het hierop neer dat appellanten ingevolge het P.V. van uiteindelijke toewijzing gesloten door notaris BOSMANS uit Leuven op 23 juni 1980 en overgeschreven op het hypotheekkantoor op 30 juli 1980 een perceel bouwgrond toebedeeld kregen gelegen aan de ... met een oppervlakte van 14a 40ca.
Dit P.V. bevatte het uitdrukkelijk beding dat van voornoemd perceel 1a 54ca - zoals afgebeeld op het bijgevoegde plan - voorbestemd was om gratis afgestaan te worden aan de gemeente en om ingelijfd te worden bij het openbaar domein.
Het ontwerp van notariële akte werd aan de partijen medegedeeld en zij werden uitgenodigd om over te gaan tot het ondertekenen van deze akte op het gemeentehuis.
2.2. Appellanten weigeren echter tot ondertekening van deze akte over te gaan als gevolg waarvan geïntimeerde genoodzaakt werd huidige procedure in te stellen.
III. Bespreking.
3.1. Appellanten werpen vooreerst op dat de hoofdvordering niet ontvankelijk is bij gebreke aan randvermelding of weigering hiertoe door de hypotheekbewaarder.
De hypotheekbewaarder liet op 8 november 2005 - terecht - weten dat huidige dagvaarding niet vatbaar was voor overschrijving of voor randmelding zoals voorzien in de hypotheekwet.
Artikel 3 van de Hypotheekwet bepaalt immers dat geen eis strekkende tot vernietiging of tot herroeping van rechten voortvloeiende uit akten, aan overschrijven onderworpen, ontvankelijk is zonder te zijn ingeschreven op de kant der overschrijving van de titel van verkrijging, waarvan de vernietiging of de herroeping gevorderd wordt, en, in voorkomend geval, op de kant der overschrijving van de laatst overgeschreven titel.
De vordering van geïntimeerde strekt er echter niet toe de vernietiging of de herroeping van rechten voortvloeiende uit akten te bekomen.
Geïntimeerde beroept zich juist op een titel waarbij appellanten gehouden zijn tot kosteloze afstand ten voordele van haarzelf. De gemeente wenst bijgevolg eigendom te verwerven, voortvloeiende uit een niet betwiste titel, die enkel nog dient gefinaliseerd te worden in een authentieke akte.
Dergelijke vordering is bijgevolg niet vatbaar voor overschrijving of voor randmelding.
Het bestreden vonnis wordt op dat punt bevestigd.
3.2. Appellanten werpen verder op dat om de verdere ontsluiting van de ...straat te bekomen - reden die de gemeente aanhaalt om de kosteloze grondafstand te vragen - de consorten N. - D. eveneens een akte van grondafstand dienen te ondertekenen, wat ze tot op heden zouden geweigerd hebben te doen.
In dit verband wordt tevens de afgifte gevraagd van een stuk, met name een eerder onbenoemd plan. Zij menen dat bij gebreke aan een plan houdende de wegenwerken voor de ontsluiting de gemeente thans geen belang heeft bij het gevraagde gezien zij de werken niet kan opstarten.
Geïntimeerde legt een plan neer dat op afdoende wijze concretiseert wat haar betrachtingen zijn en hoe deze kunnen gerealiseerd worden. Er zijn bijgevolg geen bijkomende stukken vereist om huidige zaak te kunnen beoordelen.
Welke houding de consorten N. - D. aannemen in het kader van huidige problematiek is niet relevant voor de beoordeling van het geschil tussen huidige partijen.
Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat bij arrest van 30 juni 2009 een gelijkaardige vordering gericht door de gemeente tegen de consorten E. - D. (= aanpalende eigenaars) ontvankelijk en gegrond werd verklaard.
3.3. Appellanten werpen verder op dat er geen openbaar domein bestaat waarin hun eigendom zou kunnen ingelijfd worden en de gemeente derhalve thans geen belang heeft bij het verwerven van een deel van hun eigendom.
Het staat vast dat geïntimeerde een bestaande baan wil verbreden zodat er wel sprake is van de inlijving in het openbaar domein.
Gelet op het rechtsgeldig P.V. van uiteindelijke toewijzing van 23 juni 1980 heeft de gemeente hoe dan ook een rechtmatig belang bij haar vraag tot het verlijden van de authentieke akte over te gaan.
3.4. Appellanten verwijten verder aan de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet na te leven, waaronder het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.
Appellanten hebben zich uitdrukkelijk verbonden om een deel van hun eigendom kosteloos af te staan aan de gemeente. Dit wordt op zich door hen ook niet betwist.
Deze afstand is niet verbonden aan enige voorwaarde.
De houding die de gemeente desgevallend aanneemt t.a.v. andere eigenaars is zodoende niet terzake dienend. Het feit dat er tot op heden nog geen goedgekeurd plan van aanleg zou bestaan is evenmin relevant.
Het behoort evenmin aan het hof een oordeel te vellen over het nut en de opportuniteit van de beslissingen die de gemeente en desgevallend het Vlaamse Gewest wenst te nemen op het vlak van haar wegennet. Zolang dergelijke beslissingen niet onwettig zijn, ontsnappen zij aan elke controle vanwege de rechterlijke macht. Een onwettig optreden vanwege de gemeente wordt op heden niet aangetoond. De argumenten die appellanten wijden aan hun "constructieve houding" in hun poging de gemeente te overtuigen een ander tracé te volgen, zijn dus ook niet relevant.
De handelwijze van geïntimeerde maakt geen schending uit van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente heeft een gelijkaardige vordering ingesteld tegen aanpalende eigenaars. Het doel dat de gemeente toeschrijft aan de diverse innemingen - ontsluiting van de .........straat - kaderen perfect in de bevoegdheden die aan steden en gemeenten toekomen.
Nergens blijkt uit dat ingevolge de inneming van een deel van hun eigendom appellanten "ingesloten" zouden worden en hen zou verplichten een recht van uitweg af te dwingen. Dit zijn loze beschouwingen die niet gefundeerd zijn op enig objectief gegeven uit het dossier.
3.5. De tegenvordering van appellanten is gesteund op artikel 1382 e.v. B.W. Zij vragen een schadevergoeding t.b.v. 2.000 euro .
Zij verwijzen hierbij andermaal naar het niet naleven door de gemeente van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder een onzorgvuldige voorbereiding die aanleiding gaf tot een onzorgvuldige besluitvorming alsmede een schending van het redelijkheid - en gelijkheidsbeginsel.
Hier voren werd reeds aangetoond dat aan de gemeente geen enkele fout kan worden verweten.
Appellanten hebben zich onvoorwaardelijk verbonden om een deel van de door hen verworven eigendom kosteloos af te staan aan de gemeente en zij dienen derhalve uitvoering te geven aan de door hen aangegane contractuele verplichtingen. De redenen die zij a posteriori inroepen om geen uitvoering te geven aan voornoemde verplichtingen getuigen eerder van een gebrek aan goede trouw in hunnen hoofde dan in hoofde van de gemeente.
3.6. Het bestreden vonnis wordt dan ook bevestigd.
Voor zoveel als nodig worden de pertinente motieven ingeroepen door de eerste rechter hernomen voor zover ze niet tegenstrijdig zijn met de motieven ontwikkeld in huidig arrest.
Alle overige door partijen ingeroepen middelen zijn, in het licht van wat voorafgaat, niet pertinent.
(...)
OM DEZE REDENEN,
HET HOF,
Rechtdoende op tegenspraak, (...);
Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.
Bevestigt het bestreden vonnis.
(...)
Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke eerste kamer van het hof van beroep te Brussel, op
28/11/2011
waar aanwezig waren en zitting hielden :
Astrid DE PREESTER, Voorzitter,
bijgestaan door Viviane DE VIS, Griffier.