

ECLI:NL:GHDHA:2024:1000

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	02-07-2024
Datum publicatie	09-07-2024
Zaaknummer	200.323.653/01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBROT:2022:10285, Bekrachtiging/bevestiging Eerste aanleg: ECLI:NL:RBROT:2021:10487, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Goederenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Overschrijding erfgrens. De vraag welk perceel is geleverd wordt niet bepaald door de kadastrale registratie, maar door de tussen partijen gesloten overeenkomst.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2024/171

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Civiel recht

Team Handel

Zaaknummer hof : 200.323.653/01

Zaaknummer rechtbank : C/10/616801 / HA ZA 21-343

Arrest van 2 juli 2024

in de zaak van

Surface Vastgoed B.V.,

gevestigd in Rotterdam,

appellante,

advocaat: mr. J.P.G. Bouwman, kantoorhoudend in Honselersdijk, gemeente Westland,

tegen

1 Gemeente Lansingerland,

zetelend in Bergschenhoek, gemeente Lansingerland,
advocaat: mr. M.C. Willems-Muller, kantoorhoudende in Nijmegen,

2. Transportbedrijf [het transportbedrijf] B.V.,

gevestigd in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,
advocaat: mr. F. van Schaik, kantoorhoudende in Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland,
geïntimeerden,

Het hof zal partijen hierna noemen Surface, de Gemeente en [het transportbedrijf] .

1 De zaak in het kort

- 1.1 Het gaat in deze zaak om de vraag of een hek dat Surface heeft geplaatst om haar terrein af te schermen, op het perceel van [het transportbedrijf] staat. Verder gaat het om de vraag of Surface om die reden schadevergoeding aan [het transportbedrijf] moet betalen.
- 1.2 De rechtbank heeft geconcludeerd dat het hek inderdaad op het perceel van [het transportbedrijf] staat, dat Surface het hek moet verwijderen, en dat Surface hierdoor onrechtmatig jegens [het transportbedrijf] heeft gehandeld en de schade die zij daardoor lijdt moet vergoeden. Het hof komt tot dezelfde conclusie.

2 Procesverloop in hoger beroep

- 2.1 Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit de volgende stukken:
 - de dagvaarding van 24 februari 2023, waarmee Surface in hoger beroep is gekomen van het vonnis van de rechtbank Rotterdam van 30 november 2022;
 - de memorie van grieven van Surface, met één bijlage;
 - de memorie van antwoord van de Gemeente, met bijlagen;
 - de memorie van antwoord van [het transportbedrijf] .
- 2.2 Op 6 juni 2024 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden. De advocaten hebben de zaak toegelicht aan de hand van pleitaantekeningen die zij hebben overgelegd. Voor Surface is het woord mede gevoerd door mr. J. Bouwman-Treffers, kantoorgenoot van mr. Bouwman.

3 Feitelijke achtergrond

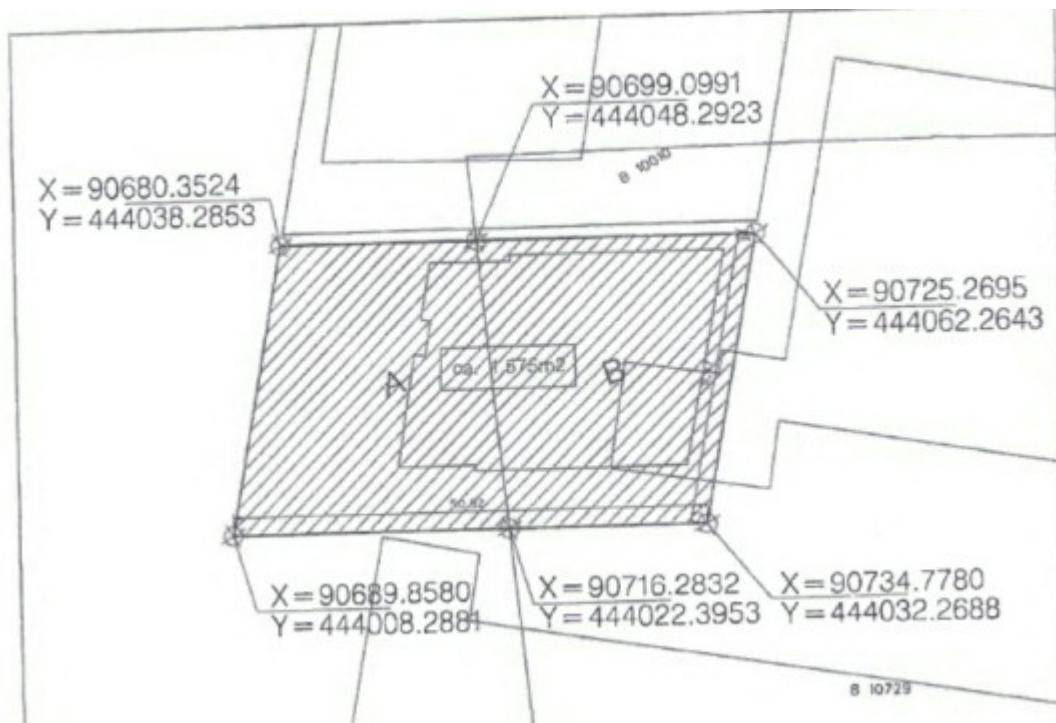
- 3.1 Op 21 december 2017 sloot de Gemeente een koopovereenkomst met Surface Holding en Management B.V., die daarbij optrad voor en namens Surface. Met die koopovereenkomst verkocht de Gemeente een perceel grond ter grootte van ca. 1.575 m², op dat moment nog deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 10088 en 10011 (allen gedeeltelijk). Dit perceel grond is weergegeven in de uitgiftetekening met kenmerk K0107-171219 die als bijlage 1 bij de koopovereenkomst is gevoegd. In de koopovereenkomst is een en ander als volgt omschreven:

De Gemeente verkoopt aan Koper, die koopt van de Gemeente:

een perceel grond ter grootte van ongeveer 1.575m² () zoals dit perceelsdeel is aangegeven op de bij deze koopovereenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte uitgiftetekening d.d. 20 november 2017 met kenmerk K0107-171219.dgn (bijlage 1), verder te noemen: het verkochte;

3.2

Het perceel ten noorden van het perceel dat Surface had gekocht, is bij uitgifte ongeveer een meter naar het zuiden opgeschoven, dus in de richting van (feitelijk: op) het perceel dat aan Surface was verkocht. De Gemeente heeft daarop aan Surface gevraagd of zij bereid was een smaller perceel af te nemen. Omdat Surface dat niet wilde, zijn de Gemeente en Surface nader overeengekomen dat ook het verkochte perceel in zijn geheel één meter naar het zuiden werd opgeschoven. Op 20 februari 2019 maakte de Gemeente een uitgiftetekening van deze gewijzigde situatie met het kenmerk K0107-190220. Deze tekening ziet er, voor zover relevant, zo uit:



- 3.3 Op 20 februari 2019 maakte de Gemeente eveneens een gewijzigde uitgiftetekening van de kavel die ten zuiden en ten oosten ligt van de aan Surface verkochte kavel. Het kenmerk van deze tekening is K0109-190220.
- 3.4 In een e-mailbericht van [senior toezichthouder] , senior toezichthouder bij de Gemeente, van 8 maart 2019 aan de door Surface ingeschakelde aannemer, is onder meer opgenomen:

() Controle uitgevoerd op de achterste piketten. Voorste niet helemaal kunnen checken i.v.m. grondwerkzaamheden. Afmetingen vanaf de erfgrenzen, 3 meter noord- en oost- gevel, 6,15 m zuidgevel is akkoord. (let op bij verschuivingen van de piketten tijdens de grondwerkzaamheden de piketten op de plaatsen terugzetten, desnoods opnieuw afmeten). ().
- 3.5 In een e-mail van 12 maart 2019 van een medewerker van het notariskantoor die de levering heeft voorbereid aan Surface, is onder meer opgenomen:

Aan de gemeente heb ik gemaild:

"De percelen zijn gevormd op basis van voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten. De exacte grens moet nog door partijen (verkoper en koper) in het veld worden aangewezen; dat zal pas gebeuren zodra de bebouwing gesticht is. Pas ná aanwijs door partijen van de grens zal de oppervlakte en grens definitief gemaakt worden. De nu aangegeven oppervlakte en grens is derhalve niet maatgevend (maar indicatief)."
- 3.6 Ter uitvoering van de koopovereenkomst tussen de Gemeente en Surface is op 14 maart 2019 een notariële akte van levering verleden. De akte van levering is dezelfde dag ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.
- 3.7 In de akte van levering staat, voor zover hier van belang:

()

Levering

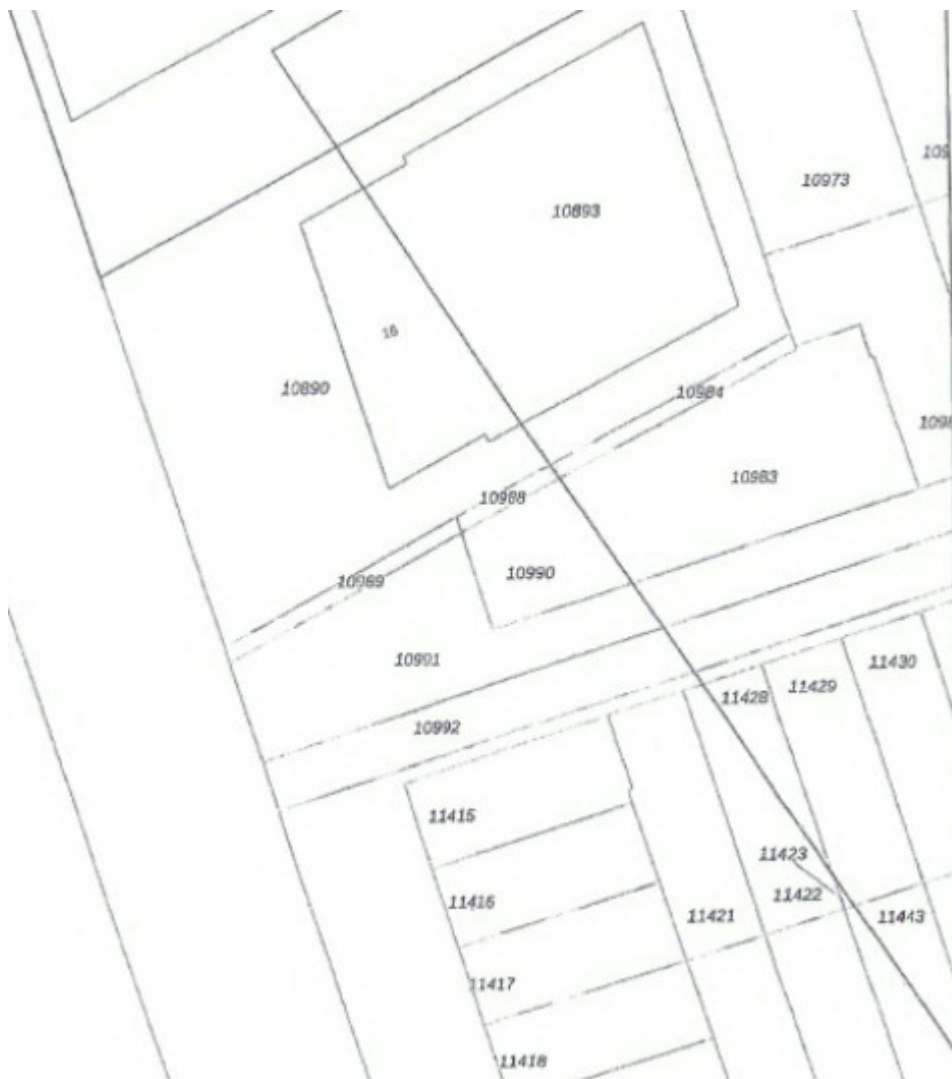
Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt: het recht van eigendom met betrekking tot een perceel bouwgrond gelegen aan de Celsiusstraat 16 te 2652 XT Berkel en Rodenrijs (in het bouwplan bekend onder kavel C3 gedeeltelijk), kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 10890 (groot acht are vijf centiare) en 10893 (groot zeven are drieëntachtig centiare), aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: "het verkochte".

Tekening

Het verkochte is schetsmatig aangegeven op een tekening met nummer K0107-171219.dgn, de dato negentien december tweeduizend zeventien, welke tekening nadien is gewijzigd blijkens een tekening met nummer K0107-190220.dgn, de dato twintig februari tweeduizend negentien. Het verkochte is gevormd op basis voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten en zal te zijner tijd door betrokkenen dienen te worden aangewezen aan een landmeter van het kadaster.

()

- 3.8 Surface heeft de geleverde grond in gebruik genomen en heeft een hek geplaatst langs de zuidzijde van de door haar in gebruik genomen grond.
- 3.9 [het transportbedrijf] is thans de eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 10983 en 10990 en van 1/18de onverdeeld aandeel in het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs sectie B, nummer 10991. Deze percelen en dat aandeel kocht [het transportbedrijf] van Bouwbedrijf [] B.V. (verder: [bouwbedrijf]) en zijn door [bouwbedrijf] aan [het transportbedrijf] geleverd bij notariële akte van 9 juni 2020 en inschrijving van die akte in de openbare registers van het kadaster.
- 3.10 De aanwijzing van de kadastrale grenzen aan de landmeter van het kadaster tussen de voormelde percelen door Surface en [het transportbedrijf] heeft nog niet plaatsgevonden. De voorlopige grenzen zijn op de kadastrale kaart ingetekend als volgt:



3.11 De percelen met nummers 10989, 10988 en 10984 op deze kadastrale kaart zijn eigendom van de Gemeente.

3.12 De hiervoor vermelde uitgiftetekeningen vermelden ieder de coördinaten van de hoekpunten van de daarop weergegeven percelen. De op de uitgiftetekeningen met kenmerk K0107-192020 vermelde coördinaten van de hoekpunten aan de zuidzijde van het perceel zijn dezelfde coördinaten van de hoekpunten aan de noordzijde van het perceel op uitgiftetekeningen met nummer K0109-190220. Dit zijn de coördinaten:

$X=90689.8580$ $Y=444008.2881$,

$X=90716.2832$ $Y=444022.3953$ en

$X=90734.7780$ $Y=444032.2688$

3.13 In een e-mail van het notariskantoor dat de levering van de grond aan Surface heeft verzorgd, van 1 december 2020 is onder meer opgenomen:

Zoals te doen gebruikelijk in nieuwbouwprojecten wordt met voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten gewerkt. De grenzen moeten nadien nog (uiteraard eensluidend) worden aangewezen door verkoper en koper aan iemand van het kadaster. Normaal gesproken gaat dat goed, op basis van alle informatie die destijds tussen partijen is gedeeld. Als partijen van mening verschillen, zal er geen aanwijs kunnen plaatsvinden en zal uiteindelijk een rechter moeten beslissen.

3.14 [het transportbedrijf] heeft [Landmeter] Landmeten & Hydrografie opdracht gegeven om de grens tussen de percelen van [het transportbedrijf] en van Surface te bepalen. Op 18 november 2021 bracht [Landmeter] Landmeten & Hydrografie een rapport daarover uit. Bijlagen 1 en 2 bij dit rapport zijn de uitgiftetekeningen met kenmerk K0107-190220 en K0109-190220. Dit rapport vermeldt onder meer:

()

Vaststelling perceelgrenzen.

Bij akte van 14 maart 2019 is aan Surface Vastgoed door de gemeente geleverd een perceel conform de tekening van 20 februari 2019 nummer K 107 -190220.

De relevante coördinaten volgens RD van de grens aan de zuidzijde van dit perceel zijn:

X=90689.585 Y=444008.288

X=90716.283 Y=444022.395

X=90734.778 Y=444032.268

Bij akte van 23 mei 2019 is aan Bouwbedrijf [bouwbedrijf] B.V. geleverd door de gemeente Lansingerland een perceel [] conform de tekening van 20 februari 2020, nummer K0109-190220.

()

Meting in het veld.

Op 23102021 is door [persoon 1] ter plaatse een meting uitgevoerd.

() De meting is uitgevoerd door [persoon 2] . ().

Daarbij is vastgesteld dat het ter plaatse gebouwde hekwerk is geplaatst op een lijn met de coördinaten

X=90701.690 Y=444013.429

X=90690.306 Y=444007.362

X=90720.642 Y=444023.622

Het betreft een overschrijving van gemiddeld 200 centimeter ten opzichte van de erfgrans, zoals die blijkt uit de coördinaten op de als bijlage 1 en 2 aangehechte tekeningen over een lengte van circa 80 meter.

()

Uit meting is gebleken dat door de plaatsing van het hekwerk in totaal 114,12 centiare van het perceel van [het transportbedrijf] is afgescheiden.

()

4 Procedure bij de rechtbank

4.1 De Gemeente heeft Surface gedagvaard en gevorderd dat, samengevat,

- a. voor recht wordt verklaard dat Surface tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst van 21 december 2017 door een strook grond zonder recht of titel in gebruik te nemen;
- b. Surface wordt veroordeeld om de strook grond, kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummers 10991, 10990 en 10983 (allen gedeeltelijk) binnen veertien dagen na betekening van het in deze te wijzen vonnis, althans binnen een door de rechtbank te bepalen redelijke termijn, met al diegene die en al datgene dat zich daarop vanwege Surface bevindt, volledig en behoorlijk te ontruimen en ontruimd te houden en zulks met machtiging aan de gemeente bij gebreke van volledige voldoening hieraan deze ontruiming en dit ontruimd houden zelf te bewerkstelligen met behulp van de sterke arm van politie en justitie en op kosten van Surface;
- c. Surface wordt veroordeeld tot betaling van een boete van 5.000,- op grond van artikel 12 van de koopovereenkomst, te vermeerderen met een bedrag van 500,- voor iedere dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, te berekenen vanaf 27 augustus 2020, althans de dag van dagvaarding, althans een in goede justitie te bepalen termijn;

- d. een zodanige beslissing wordt genomen als de rechtbank in goede justitie vermeent te behoren, die in het belang van de Gemeente is;
- e. Surface wordt veroordeeld in de kosten van deze procedure, de nakosten daaronder begrepen.

4.2 [het transportbedrijf] vorderde als tussenkomende partij, samengevat weergegeven:

- a. te verklaren voor recht dat de grens tussen de percelen van [het transportbedrijf] en van Surface loopt over de lijn met de coördinaten X=90689.58580 Y= 444008.2881, X=90716.2832 Y=444022.3953 en X=90734.7780 Y=444032.2688, als voorkomend op de uitgiftetekeningen met de kenmerken K0107-190220 en K0109-190220;
- b. subsidiair te verklaren voor recht dat de grens tussen de percelen van [het transportbedrijf] en Surface ligt op een door de rechtbank gehoord deskundigen vast te stellen plaats;
- c. Surface te veroordelen om binnen 48 uur na betekening van het in deze te wijzen vonnis, het door haar op het perceel van [het transportbedrijf] geplaatste hekwerk te verwijderen en verwijderd te houden, zulks op straffe van een dwangsom van 2.500,- per dag of gedeelte van een dag met een maximum van 100.000,-, zij in gebreke blijft aan het in deze te wijzen vonnis te voldoen;
- d. te verklaren voor recht dat Surface onrechtmatig jegens [het transportbedrijf] heeft gehandeld door bedoeld hekwerk op de bij [het transportbedrijf] in eigendom zijnde grond te plaatsen, en Surface te veroordelen de daaruit voor [het transportbedrijf] voortvloeiende schade te vergoeden nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van de conclusie;
- e. veroordeling van Surface in de kosten van deze procedure.

4.3 De rechtbank heeft de vorderingen van de Gemeente afgewezen, kortweg omdat zij tot de conclusie is gekomen dat het hek in ieder geval niet staat op grond die (nog) aan de Gemeente toebehoort. De rechtbank oordeelde wel dat het hek staat op grond die aan [het transportbedrijf] toebehoort. Zij heeft voor recht verklaard dat de zuidelijke grens van het perceel van Surface loopt over de lijn met de coördinaten X=90689.58580 Y= 444008.2881, X=90716.2832 Y=444022.3953 en X=90734.7780 Y=444032.2688, als voorkomend op de uitgiftetekeningen met het kenmerk K0107-190220. De rechtbank heeft Surface verder op straffe van een dwangsom veroordeeld om het hek te verwijderen van de percelen die (mede)eigendom van [het transportbedrijf] zijn. De rechtbank heeft ook voor recht verklaard dat Surface onrechtmatig jegens [het transportbedrijf] heeft gehandeld en heeft Surface veroordeeld tot schadevergoeding, op te maken bij staat. Surface is tot slot veroordeeld in de proceskosten van [het transportbedrijf] , terwijl de Gemeente is veroordeeld in de proceskosten van Surface, voor zover deze zijn gemaakt in het geding tussen Surface en de Gemeente. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

5 Vorderingen in hoger beroep

5.1 Surface is in hoger beroep gekomen omdat zij het niet eens is met het vonnis. Zij heeft verschillende grieven tegen het vonnis aangevoerd. Surface vordert, nadat zij haar eis heeft verminderd en een in de memorie van grieven geformuleerde vordering tegen de Gemeente heeft ingetrokken, dat het hof het bestreden vonnis gedeeltelijk vernietigt en de vorderingen van [het transportbedrijf] alsnog afwijst. Zij vordert verder dat de Gemeente en/of [het transportbedrijf] worden veroordeeld in de kosten van het geding in beide instanties.

6 Beoordeling in hoger beroep

Inleiding

6.1 Het hof stelt vast dat de vorderingen van de Gemeente in eerste aanleg zijn afgewezen. In zoverre bestond er voor Surface geen belang bij om de Gemeente in dit hoger beroep te betrekken. Omdat zij dat wel heeft gedaan en zij zich zelf ook op de producties en stellingen van de Gemeente beroept, is de Gemeente partij en zal het hof, waar nodig om de stellingen van Surface te bespreken, acht slaan op de stellingen en producties van de Gemeente.

6.2 De rechtbank heeft geoordeeld dat tussen de percelen van Surface en de percelen die (mede) eigendom zijn van [het transportbedrijf], de percelen met kadastrale nummers 10989, 10988 en 10984 liggen, die eigendom zijn van de Gemeente. In het verlengde daarvan heeft de rechtbank wel voor recht verklaard dat de zuidelijke grens van de percelen van Surface loopt langs de coördinaten op de gewijzigde uitgiftetekening, maar heeft zij de vordering van [het transportbedrijf] afgewezen voor zover die ertoe strekte dat voor recht zou worden verklaard dat deze zuidgrens ook de grens is met de percelen die (mede) eigendom zijn van [het transportbedrijf]. Tegen dit oordeel en tegen deze gedeeltelijke afwijzing van haar vordering heeft [het transportbedrijf] geen incidenteel appel ingesteld. Ook Surface heeft tegen dit oordeel als zodanig geen grieven gericht. Dat betekent dat het hof moet uitgaan van de juistheid van dit oordeel van de rechtbank en dus van de kadastrale weergave ten aanzien van de percelen met nummers 10989, 10988 en 10984. Dit wordt niet anders door het feit dat de Gemeente stelt dat de percelen van Surface en (oorspronkelijk) [bouwbedrijf] naadloos op elkaar aansluiten. De Gemeente heeft zich immers ook niet met een incidentele grief gekeerd tegen het oordeel van de rechtbank, en zij stelt overigens ook dat zij nog eigenaar is van de percelen 10989, 10988 en 10984.

Koop en levering onroerende zaak

6.3 Bij beoordeling van de grieven en de vordering van [het transportbedrijf] in eerste aanleg, komt het erop aan te bepalen welk perceel grond Surface van de Gemeente heeft gekocht en geleverd heeft gekregen. Bij beantwoording van die vraag neemt het hof in aanmerking dat voor overdracht van een goed een levering krachtens een geldige titel (in dit geval: de koopovereenkomst) is vereist door een beschikkingsbevoegde. Levering van een onroerende zaak geschiedt op grond van het bepaalde in artikel 3:89 lid 1 BW door een notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers.

6.4 Om de vraag te beantwoorden welk perceel grond is verkocht en geleverd, moeten de koopovereenkomst, een eventuele nadere overeenkomst, en de notariële akte worden uitgelegd. De rechtbank overwoog terecht dat het bij die uitleg aankomt op de partijbedoeling die tot uitdrukking is gebracht in de opgemaakte notariële akte. Bij de uitleg moet een objectief criterium worden gehanteerd, zodat ook derden, die de subjectieve partijbedoelingen in de regel niet kennen, aan de hand van de registers kunnen bepalen wie eigenaar is van een bepaald perceel. Dit betekent dat de partijbedoeling moet worden afgeleid uit de in de akte gebezigde bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven en in het licht van de gehele inhoud van de akte.

6.5 De vraag welk perceel aan een derde wordt geleverd, wordt daarom niet bepaald door handelingen die ter plaatste zijn verricht en die ertoe hebben gestrekt in het terrein feitelijk uit te zetten wat de grenzen van een geleverd of een te leveren perceel zijn. Dergelijke handelingen zijn immers uit, of op basis van de openbare registers, niet voor derden kenbaar.

Toepassing op deze zaak, grieven I en II

6.6 In de tussen partijen gesloten koopovereenkomst is het verkochte mede omschreven door te verwijzen naar de tekening met kenmerk K0107-171219.dgn. De koopovereenkomst bepaalt dat is verkocht het perceel zoals dit is aangegeven op de betreffende tekening. Tussen partijen is niet in geschil dat de koopovereenkomst nadien is aangevuld in verband met het feit dat het te leveren perceel een meter is verschoven. Daarvoor is een nieuwe tekening gemaakt, met kenmerk K0107-190220.dgn. De koopovereenkomst spreekt, anders dan de leveringsakte, niet van een schetsmatige weergave of van voorlopige kadastrale grenzen, maar verwijst onvoorwaardelijk naar de tekening.

6.7 De leveringsakte dient ertoe om uitvoering te geven aan de koopovereenkomst. Het is echter de leveringsakte en in de regel niet de koopovereenkomst die kenbaar is uit de openbare registers. In de leveringsakte is verwezen naar beide tekeningen, maar is opgenomen dat het verkochte *schetsmatig* is aangegeven op de tekeningen en is gevormd op basis van *voorlopige* kadastrale grenzen, en te zijner tijd door betrokkenen zal moeten worden aangewezen aan een landmeter van het kadaster. Het hof verwerpt het betoog van Surface dat uit de tekst van de leveringsakte moet worden afgeleid dat de grenzen van het verkochte niet vaststaan. Daaraan ligt het volgende ten grondslag.

6.8 De leveringsakte geeft uitvoering aan de koopovereenkomst, waarin onvoorwaardelijk naar de tekening is verwezen. De tekening is naar zijn aard schetsmatig, maar geeft in dit geval exact de coördinaten van de grens van het verkochte perceel weer. Het hof passeert het betoog van Surface dat

aan de tekening waarop de coördinaten staan geen waarde mag worden gehecht omdat die niet aan de akte van levering is gehecht en dus niet in de registers waarneembaar is. Feit is immers dat in de akte van levering naar de tekening is verwezen, zodat voor een derde kenbaar is dat kennisname van die tekening van belang is om te bepalen waar de grenzen lopen. In dit geding is daarbij van belang dat Surface partij was bij de overeenkomst en over de betreffende tekeningen beschikte. Voor haar was dus eenvoudig te bepalen hoe de grenzen van het verkochte liepen.

- 6.9 Surface wijst er op zichzelf terecht op dat in de akte van levering er sprake van is dat het verkochte schetsmatig is aangegeven op de tekening en is gevormd op basis van voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten en dat het te zijner tijd zal worden aangewezen aan een landmeter van het kadaster. Dat maakt de kenbaarheid van de grenzen uit de akte om de hierna volgende redenen echter niet anders.
- 6.10 In de eerste plaats heeft te gelden dat een weergave in het kadaster niet bepalend is voor de vraag welk stuk grond is overgedragen. Daarvoor is uitsluitend bepalend wat partijen zijn overeengekomen. De weergave in het kadaster kan daar van afwijken en moet in dat geval mogelijk worden aangepast, maar dat brengt niet mee dat in weerwil van de partij-afsprake méér of minder is overgedragen. Dat in de akte van levering is bepaald dat partijen de grenzen zullen aanwijzen aan (dus niet: door) een landmeter brengt al daarom niet mee dat de grenzen vóór dat moment niet bepaald kunnen worden. Dat een voorlopige kadastrale grens is uitgezet, betekent dus ook niet dat de grens van het perceel niet definitief kan worden vastgesteld. Alleen de weergave in de kadastrale registratie is voorlopig.
- 6.11 Het feit dat in de akte van levering is opgenomen dat het verkochte schetsmatig is aangegeven maakt het voorgaande niet anders. Een tekening heeft altijd een schetsmatig karakter, maar de grenzen zijn hier eenvoudig en nauwkeurig uit de in de tekening opgenomen coördinaten af te leiden. In zowel de koopovereenkomst, die als partij aan Surface bekend was, als in de akte van levering is voor de omvang van het verkochte nadrukkelijk verwezen naar de tekeningen.
- 6.12 Tussen partijen is niet in geschil dat het perceel een meter is opgeschoven. Juist daarom is een nieuwe uitgiftetekening gemaakt. Dat Surface er niet mee heeft ingestemd een kleiner perceel af te nemen, is daarom niet relevant. Zij heeft immers niet een kleiner perceel geleverd gekregen dan was verkocht.
- 6.13 Uit het hiervoor geschetste kader volgt ook dat, anders dan Surface betoogt, de door de ambtenaren van de Gemeente geplaatste piketten of verfstippen op de stoep, geen beslissende betekenis hebben voor de vraag welk perceel er is geleverd. Met dergelijke (uitvoerings)handelingen, die voor derden niet kenbaar zijn, wordt immers niet bepaald welk perceel is verkocht.
- 6.14 Surface heeft (voor het eerst) tijdens de zitting in hoger beroep aangevoerd dat [het transportbedrijf] niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar vorderingen, omdat niet kan worden vastgesteld dat het hek op de grond van [het transportbedrijf] staat en niet op de grond van de Gemeente. Het hof kan in het midden laten of dit een nieuwe grief is, omdat in ieder geval vast staat dat het hek staat ten zuiden van de coördinaten die op de tekening K0107-190220.dgn zijn aangegeven. De rechtbank heeft overwogen dat weliswaar ervan moet worden uitgegaan dat de percelen 10989, 10988 en 10984 nog eigendom zijn van de Gemeente, maar dat uit het rapport van [Landmeter] volgt dat het hek van Surface de grens van haar perceel zo ver overschrijdt dat moet worden aangenomen dat het hek op het perceel van [het transportbedrijf] staat. Het hof onderschrijft dat oordeel. Het feit dat het rapport van [Landmeter] in opdracht van [het transportbedrijf] is opgemaakt, brengt niet mee dat het rapport geen waarde heeft. Surface heeft geen stukken in het geding gebracht waaruit de onjuistheid van het rapport blijkt. Uit haar stellingen kan ook niet worden afgeleid waarom het oordeel van de rechtbank ten aanzien van de eigendom van de percelen van de Gemeente en de vaststelling dat het hek in ieder geval ten zuiden van die percelen staat, onjuist is. Het hof neemt hierbij in aanmerking dat Surface niet gemotiveerd heeft weersproken dat de visuele weergave van de grenzen van de percelen en de plaats van het hek op de producties 24 en 25 van de Gemeente, juist is. Het hof kan niet vaststellen of de berekening die namens Surface tijdens de mondelinge behandeling is gemaakt (18 pleitnota) juist is voor wat betreft het in gebruik genomen oppervlak en de grootte van de percelen van de Gemeente. Wel is op de tekening die de Gemeente als productie 26 heeft overgelegd, en waarop een totale oppervlakte van 1.623 m² is opgenomen, te zien dat het door Surface in gebruik genomen perceel zich uitstrekt over de percelen die (mede) eigendom

zijn van [het transportbedrijf] . Uiteindelijk zal de erfafscheiding moeten worden geplaatst op de aan de hand van de coördinaten vast te stellen zuidgrens van het perceel van Surface.

- 6.15 Binnen het hiervoor weergegeven toetsingskader is niet relevant of Surface, naar zij stelt, gerechtvaardigd heeft vertrouwd op aanwijzingen van de gemeenteambtenaren. Haar stelling dat de Gemeente de door haar gegeven garanties heeft geschonden kan onbesproken blijven, reeds omdat Surface in eerste aanleg geen vordering in reconventie tegen de Gemeente heeft ingesteld en omdat zij in hoger beroep in ieder geval geen vordering (meer) tegen de Gemeente heeft. Datzelfde geldt voor de opmerking dat de Gemeente in schuldeisersverzuim is geraakt.
- 6.16 Tijdens de mondelinge behandeling in hoger beroep heeft Surface nog verwezen naar de bepalingen in de koopovereenkomst over zogenaamde overmaat en ondermaat. Die bepalingen hebben geen relevantie voor de vraag waar de grens van het perceel loopt, maar gaan slechts over de vraag in welke gevallen er een verrekening van de koopsom moet plaatsvinden.
- 6.17 De grieven I en II van Surface stuiten op het voorgaande af.
- Onrechtmatige daad, grieven III en IV*
- 6.18 Met grief III komt Surface op tegen het oordeel van de rechtbank dat Surface onrechtmatig jegens [het transportbedrijf] handelt en is gehouden de daaruit voortvloeiende schade te vergoeden.
- 6.19 Voor zover de grief tot uitgangspunt neemt dat niet vaststaat dat het hek op de grond van [het transportbedrijf] staat, faalt zij in het verlengde van de grieven I en II. Hetzelfde geldt voor het betoog van Surface dat zij het hek heeft geplaatst conform de aanwijzingen van de gemeente aan de hand van piketpalen en hetgeen de Gemeente heeft voorgeschreven omtrent de afstand van het bouwwerk en de erfgrans.
- 6.20 Surface voert verder aan dat de onrechtmatige daad haar niet kan worden toegerekend omdat deze niet is te wijten aan haar schuld. Zij stelt dat zonder definitieve grenzen niet met zekerheid kan worden gezegd waar de coördinaten van de uitgiftetekeningen liggen. Bovendien zijn de definitieve grenzen niet vastgesteld. Ook dit betoog slaagt niet. Voor Surface kon het aan de hand van de coördinaten juist wel precies duidelijk zijn waar de grens loopt. Dat de weergave in de kadastrale tekening voorlopig is, maakt dit niet anders, zodat de onrechtmatige plaatsing van het hek wel degelijk aan haar toerekenbaar is.
- 6.21 Surface betoogt dat zij terecht geen gehoor heeft gegeven aan de sommaties van de Gemeente. Het feit dat de vorderingen van de Gemeente door de rechtbank zijn afgewezen, laat echter de conclusie onverlet (eigenlijk: is het gevolg van die conclusie) dat het hek op het perceel van [het transportbedrijf] staat. Dat is onrechtmatig jegens [het transportbedrijf] en een sommatie van de zijde van de Gemeente is daarvoor niet relevant.
- 6.22 De onrechtmatigheid van de plaatsing van het hek is gegeven met het feit dat het hek op de grond van [het transportbedrijf] staat. Of het desondanks nog mogelijk is het gebouw van [het transportbedrijf] met een vrachtauto te bereiken, is daarvoor evenmin relevant.
- 6.23 Surface brengt verder naar voren dat [het transportbedrijf] het perceel in de feitelijke staat heeft aanvaard en dat het hek er toen al stond. De vraag hoe [het transportbedrijf] het perceel bij levering heeft aanvaard, speelt uitsluitend een rol in haar relatie tot de verkoper, [bouwbedrijf] . Dat zij daarmee jegens Surface heeft geaccepteerd dat er een hek van Surface op haar perceel staat, volgt er niet uit.
- 6.24 Grief III slaagt dus niet. Met grief IV voert Surface aan dat de vorderingen tot verwijdering van het hek, de toewijzing van de schade en de verwijzing naar de schadestaatprocedure, ten onrechte zijn toegewezen. De grief richt zich ook tegen de toewijzing van de wettelijke rente en de proceskosten. De grief bevat geen andere argumenten dan de argumenten die hiervoor zijn verworpen en heeft dus geen zelfstandige betekenis.

Conclusie en proceskosten

- 6.25 Het voorgaande brengt mee dat de grieven falen. Het vonnis moet daarom worden bekrachtigd. Mr. Van Schaik heeft er ter zitting op gewezen dat in het dictum van het vonnis een van de coördinaten niet juist is opgenomen, namelijk X=90689.58580 in plaats van X=80689.8580. Uit het vonnis van de

rechtbank blijkt dat de rechtbank heeft bedoeld de coördinaten te gebruiken die op tekening K0107-190220.dgn staan, en dat in het dictum dus een verschrijving heeft plaatsgevonden, overigens in navolging van het door [het transportbedrijf] geformuleerde petitum. De bekrachtiging moet tegen die achtergrond en de duidelijke bedoeling van de rechtbank worden begrepen.

6.26 Het bewijsaanbod van Surface wordt gepasseerd omdat het geen betrekking heeft op feiten die, indien bewezen, tot een ander oordeel kunnen leiden.

7 Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het tussen partijen gewezen vonnis van de rechtbank Rotterdam van 30 november 2022, waarbij het verstaat dat de rechtbank met X=90689.58580 heeft bedoeld X=90689.8580;
- veroordeelt Surface in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van de Gemeente en [het transportbedrijf] ieder tot op heden begroot op 783,- aan verschotten en 2.428,- aan salaris advocaat en 178,- aan nakosten;
- bepaalt dat als Surface niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan dit arrest heeft voldaan en dit arrest vervolgens wordt betekend, Surface de kosten van die betekening moet betalen, plus extra nakosten van 92,-;
- bepaalt dat de proceskostenveroordeling die ten gunste van de Gemeente is uitgesproken, wordt vermeerderd met de wettelijke rente als Surface deze niet binnen veertien dagen na de datum van dit arrest heeft voldaan;
- verklaart dit arrest ten aanzien van de kostenveroordeling die ten gunste van de Gemeente is uitgesproken, uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.J. van der Helm, G. Dulek-Schermers en D. Stoutjesdijk en in het openbaar uitgesproken op 2 juli 2024 in aanwezigheid van de griffier.