

HC 5A, 11-11-2017: Levering registergoederen en derdenbescherming

De stof in dit hoorcollege wordt deels behandeld door steeds een terugkoppeling te geven aan de volgende casus:

‘Een gemeente is eigenaar van een perceel. De gemeente wil graag een zwembad realiseren op het perceel. De gemeente besluit het perceel over te dragen met de verplichting om er een zwembad op te realiseren. 80 hectare van 85 hectare wordt overgedragen met een ontbindende voorwaarde. Op 1 januari 2019 moet er een zwembad gerealiseerd zijn. Tevens wil de gemeente €1,- afdracht van elke bezoeker. Bovendien wil de gemeente dat de personeelsleden gratis toegang krijgen. Indien het perceel wordt overgedragen moet de nieuwe verkrijger zich ook aan de afspraken houden (kettingbeding).’

Beperkt recht hebben op een beperkt recht

Het is mogelijk om een beperkt recht te hebben op een beperkt recht. Een voorbeeld hiervan is hypotheekrecht hebben op erfpachtrecht (beperkt recht op een onroerende zaak).

Het onderscheid tussen openbare registers en kadaster

Het onderscheid tussen de openbare registers en het kadaster is relevant. Het kadaster houdt de openbare registers bij en tevens de kadastrale registraties. In de openbare registers worden de aktes ingeschreven. De eigenaar van een perceel staat niet expliciet ingeschreven in de openbare registers. Het kadaster houdt bij wie eigenaar is van bijvoorbeeld een perceel. Het kadaster houdt de (goederenrechtelijke) rechten bij. Publieke beperkingen zijn ook opgenomen in het kadaster (bijvoorbeeld of een pand als monument is aangewezen).

De openbare registers

In art. 3:17 staat wat men kan laten inschrijven in de openbare registers. Het is een gesloten systeem, dat houdt in dat een wettelijke grondslag is vereist wanneer iets ingeschreven moet worden. Persoonlijke rechten kunnen in beginsel niet ingeschreven worden ex art. 3:17 lid 2.

Terugkoppeling casus:

- De vervulling van de ontbindende voorwaarde moet ingeschreven worden ex art. 3:17 lid 1 sub c. De vervulling is relevant voor de goederenrechtelijke toestand.

- De verplichting om van elke bezoeker €1,- af te dragen kan niet ingeschreven worden. Het staat niet in art. 3:17 lid 1. Daarnaast gaat het nu om een persoonlijk recht, een persoonlijk recht kan niet ingeschreven worden ex art. 3:17 lid 2.

- De verplichting om de personeelsleden kosteloos toe te laten tot het zwembad is een kwalitatieve verplichting (het gaat hier om een dulden). Ondanks het feit het gaat om een persoonlijk recht moet het ingeschreven worden. Zie art. 6:52; het gaat om een kwalitatieve verplichting die voorschrijft dat het ingeschreven moet worden (het gaat hier om een uitzondering zoals deze is beschreven in art. 3:17 lid 2, tweede zin).

‘Vormerkung’

In enkele gevallen is het mogelijk om de koop van een registergoed in te schrijven (‘Vormerkung’, art. 7:3). Middels de ‘Vormerkung’ wordt de positie van de verkrijger beschermd. Door inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft men feitelijk alleen nog een persoonlijk recht tot levering. In beginsel is het niet mogelijk om het voorgaande in te schrijven. De ‘Vormerkung’ maakt deze inschrijving mogelijk. Door de inschrijving wordt de verkrijger beschermd tegen onder andere faillissement, beslag, verhuur en latere vervreemding. De ‘Vormerkungsclaim’ is geldig voor een duur van zes maanden ex art. 7:3 lid 4.

Titel van overdracht

Hetgeen dat beschreven is in art. 3:89 is tevens geldig voor beperkte rechten door de schakelbepaling die opgenomen is in art. 3:89 lid 4. Voor derden is het relevant om te weten wat de titel van de overdracht is, de omschrijving van de titel moet duidelijk zijn (art. 3:89 lid 2). Als er bijvoorbeeld een voorwaarde is afgesproken, dient dit beschreven te worden in de titel (ook de vervulling van de voorwaarde moet ingeschreven worden). Als bijvoorbeeld slechts een gedeelte van een perceel wordt overgedragen, moet duidelijk beschreven worden welk gedeelte precies overgedragen wordt. Indien het niet duidelijk wordt beschreven, bestaat er een kans dat de overdracht faalt.

Mogelijke incidenten

Tussen het opmaken van de akte (men is dan nog geen eigenaar) en de inschrijving kunnen zich problemen voordoen. Een mogelijk probleem is dat er beslag wordt gelegd op het pand. Wanneer de overdrachtsakte wordt ingeschreven kan het problematisch zijn. Indien het beslag namelijk eerder is ingeschreven dan de overdrachtsakte, dan wint in beginsel de beslaglegger. De 'Vormerkung' is een manier om de koper te beschermen. De bescherming van de 'Vormerkung' geldt ook voor de tijd tussen het opmaken van de transportakte en de inschrijving. In art. 505 lid 3 is een beperkte bescherming opgenomen. In de praktijk houdt de notaris doorgaans het koopbedrag onder zich totdat de inschrijving volledig correct is voltooid.

Een tweede probleem die zich kan voordoen is dat de verkoper tussen het moment van het opmaken van de transportakte en de inschrijving daarvan failliet gaat. Faillissement heeft tot gevolg dat de verkoper beschikkingsonbevoegd is op het moment van de inschrijving van de akte ex art. 23 Fw. Hierdoor wordt niet voldaan aan art. 3:84 en is de levering ongeldig ex art. 35 Fw. Ook hier kan de 'Vormerkung' zoals deze is beschreven in art. 7:3 uitkomst bieden.

Indien de verkoper het registergoed dubbel levert moet men kijken naar art. 3:21 lid 1. Hier geldt het moment van inschrijving. Indien de aktes tegelijkertijd worden ingeschreven (het moment van inschrijving is volgens art. 3:19 het moment van aanbieden) wordt gekeken naar de dag waarop de transportakte is opgemaakt. Indien de transportakte dezelfde dag is opgemaakt, geldt het tijdstip. Ook hier kan de 'Vormerkung' uitkomst bieden.

Het kan zijn dat de titel niet aansluit op de levering. In dat geval kunnen er complexe situaties ontstaan. Hoofregel is dat de titel en de levering bepalen welk recht gegeven wordt (art. 3:84 lid 1).

De uitleg van de leveringsakte

Hoe uiteindelijk wordt bepaald wat er geleverd is, is de relevante vraag in het geval van discrepanties tussen titel en levering. De titel is de overeenkomst. Als men wil weten wat er precies in een overeenkomst is afgesproken, wordt dat doorgaans achterhaald door te 'haviltexen'. Wanneer het gaat om de levering, dus de transportakte, gelden andere regels voor de uitleg ervan dan voor de titel. De achterliggende gedachte hiervan is bescherming van derden (het is relevant voor derden om te weten wat er is afgesproken). 'Haviltexen' biedt geen uitkomst wanneer het gaat om de uitleg van levering. De reden hiervan is dat wanneer uitleg plaatsvindt door te 'haviltexen' het gaat om de omstandigheden van het geval, wat de partijen hebben bedoeld, redelijkheid en billijkheid etc. Het is niet mogelijk om het voorgaande aan te houden voor derden, voor een buitenstaander is het complex om het voorgaande uit te zoeken.

HR 8 december 2000, NJ 2001/350 (Eelder Woningbouw/Van Kammen c.s.)

Kammen had een woning gekocht in Eelde. Het ging om een woning met een achterpad. De verkoper (stichting Eelder Woningbouw) en de heer Kammen gingen het perceel uitmeten. Er werd toen gezegd dat de helft van het achterpad van meneer Kammen was. Later kwam de verkoper erachter dat de helft van het achterpad niet in de overdracht was inbegrepen.

Er werd vervolgens geprocedeerd met de vraag wie nou eigenaar was van het achterpad. Er werd gekeken in de leveringsakte. Hierin stond dat het stuk is geleverd zoals het is afgepaald. Het was tot de schutting van meneer Kammen afgepaald.

Er hoefde hier geen nader onderzoek gedaan te worden naar wat daadwerkelijk afgesproken/bedoeld was tussen de partijen. Voor het antwoord op de vraag wat er nou precies is geleverd moet gekeken worden naar "de in de notariële akte van levering tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in deze akte opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen omschrijving van de over te dragen onroerende zaak". De partijbedoelingen moeten afgeleid worden uit de transportakte. Omdat ter plaatse was aangegeven dat het ging tot aan de schutting, is dat hetgeen dat geleverd is. Concluderend is meneer Kammen dus geen eigenaar van de helft van het achterpad (slechts tot de schutting zoals het is afgepaald).

HR 22 april 1994, NJ 1995/560 (Bouwmeester/Van Leeuwen)

In dit geval was in de leveringsakte een groter perceel beschreven dan feitelijk afgesproken. Van Leeuwen kocht hier een perceel weiland van Bouwmeester. In de onderhandse akte werd 80 are afgesproken, bij de notaris werd 85 are ingeschreven. De titel zegt dus 80 are, de levering zegt 85 are. Ex art. 3:89 lid 2 moet ook de titel worden omschreven in de leveringsakte.

Hetgeen dat in de notariële akte staat heeft dwingende bewijskracht. De verkrijger moet bewijzen dat het niet is overeengekomen. Er is betaald voor 80 are, maar in de notariële akte staat dus 85. De volledige levering werd in casu gedekt door de titel.

HR 22 oktober 2010, NJ 2011/111 (Kamsteeg/Lisser)

Het ging hier om de levering van een perceel waarbij de vervreemder een opstalrecht had achtergehouden. Er werd afgesproken dat wanneer de vervreemder niet voldoende inkomsten meer zou krijgen van het tankstation dat zich bevond op het perceel, het opstalrecht zou eindigen. Hoe deze afspraak was beschreven was zowel voor de partijen alsook voor de notaris onduidelijk. De vraag was nu of het opstalrecht wel of niet geldig zou zijn. Hier ging het om uitleg van de akte zoals in Eelder Woningbouw/Van Kammen.

Negatief registerstelsel

De laatst ingeschreven akte laat niet altijd de juiste situatie zien (er kan bijvoorbeeld sprake zijn van dwaling). Wij hanteren een negatief registerstelsel, de registratie geeft geen garantie voor de juistheid van de informatie.

Derdenbescherming

Er is sprake van bescherming tegen de onvolledigheid van de registers wanneer er informatie ingeschreven moest/kon worden, maar dit niet is gedaan. De uitzondering hierop is als de verkrijger wetenschap had van hetgeen niet ingeschreven is in de openbare registers. De onderzoeksplicht is beperkt tot het raadplegen van de openbare registers.

Het is mogelijk dat onjuiste informatie wordt ingeschreven. Indien de ingeschreven onjuiste informatie zo essentieel is, zal de notaris het met kracht van authenticiteit moeten vaststellen. Die onjuistheden kan men in beginsel niet tegenwerpen tegen de verkrijger ex art. 3:25. Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld de identiteit van de partijen of de datum van de akte.

HC 5B, 13-12-17: Levering roerende zaken (niet-registergoederen) en derdenbescherming

Roerende zaken (art. 3:2)

In art. 3:2 staat beschreven wat onder 'zaken' wordt verstaan. Er zijn ook stoffelijke objecten die geen zaken zijn: bijvoorbeeld de oceaan (de oceaan kunnen wij niet beheersen); het is daarom geen roerende zaak. De zon is ook stoffelijk, maar niet voor menselijke beheersing vatbaar (het is geen zaak).

Men kan strikt juridisch gezien geen eigendom hebben van een dier ex art. 3:2a lid 1. Wel is het mogelijk dat men het eigendom over een dier verliest. Lid 2 maakt lid 1 hiermee ongedaan; de regelingen met betrekking tot zaken zijn namelijk wel van toepassing op dieren.

De meest voorkomende wijze van bezitsverschaffing is bezitsoverdracht ex art. 3:114 BW. Een voorbeeld van bezitsverschaffing door een niet-bezitter is een telefoon die men huurt. In dat geval is men geen eigenaar totdat de telefoon volledig is afbetaald.

Arrest Gubic/Klinger

Dit arrest gaat over de traditio sine manu (levering zonder handen). In dit geval ging het om twee partijen die samenwoonden. Alle inboedel was van één partij. Op een gegeven moment worden de spullen overgedragen aan de andere partij. De inboedel werd op dezelfde manier gebruikt als voor de overdracht. De vraag was hier of er sprake kon zijn van bezitsverschaffing/levering. Volgens de Hoge Raad was levering wel mogelijk. Er verandert feitelijk niets aan de situatie. Het moet in deze context mogelijk zijn dat één de eigendom verschaft aan de ander.

Levering c.p. door detentor

Wanneer iemand alleen detentor is kan hij of zij niet buiten iemand anders om c.p. leveren. Er moet dan daadwerkelijk feitelijke macht verschaft worden. In het geval van levering c.p. blijkt er niets naar buiten toe (er hangt geen publiciteit aan). De beperkingen in art. 3:115 sub a en art. 3:90 lid 2 dienen ter bescherming van derden.

Levering voorwaardelijke eigendom

Een verkoper kan onder eigendomsvoorbehoud bezit verschaffen door machtsverschaffing ex art. 3:91.

De vraag of en hoe een voorwaardelijke eigendom wordt overgedragen is beantwoord in het arrest Rabobank/Reuzer (r.o. 4.2.3). Het voorwaardelijke eigendomsrecht wordt geleverd op dezelfde manier zoals het is voorzien voor zaken. Een zaak wordt geleverd door bezitsverschaffing. Het probleem is dat de voorwaardelijke eigenaar geen bezitter is. De Hoge Raad heeft het in dit geval hoogstwaarschijnlijk over machtsverschaffing ex art. 3:91.

Levering middels een akte ex art. 3:95 BW

Indien de levering van roerende zaken niet geregeld is in de hiervoor beschreven bepalingen valt men terug op de restbepaling van art. 3:95. Hierbij gaat het om overdracht van roerende zaken die zich niet in de macht van de vervreemder bevinden. Een voorbeeld: de fiets van X wordt gestolen. X heeft dan geen macht meer over de fiets (X heeft niet meer het bezit). In een dergelijk geval kan de fiets in eigendom overgedragen worden (levering via een akte). In de praktijk zal het doorgaans overgedragen worden aan de verzekeraar. Wanneer de fiets van X later wordt gevonden, kan de verzekeraar de fiets revindiceren. Indien er is geleverd ex art. 3:95 is het niet mogelijk om de bepalingen van derdenbescherming in te roepen.

Levering bij voorbaat ex art. 3:97

In art. 3:97 wordt de levering bij voorbaat geregeld. Hierbij gaat het om levering van een goed dat er nog niet is, of dat zich nog niet in de macht van de vervreemder bevindt. Levering bij voorbaat is mogelijk, de overdracht is dan nog niet mogelijk. De overdracht komt tot stand wanneer aan alle vereisten van art. 3:84 is voldaan.

Bij levering bij voorbaat (art. 3:97) gaat het om levering van goederen die nog niet bestaan. Het gaat hier niet alleen om zaken, maar ook om goederen. Een voorbeeld van een toekomstig goed is het geven van een opdracht om een schilderij te maken. Een andere vorm van toekomstige goederen zijn goederen die al wel bestaan, maar die nog niet verkregen zijn. Het is mogelijk om een toekomstig goed te verkopen (contractsvrijheid). De overeenkomst is enkel de belofte om iets te doen. De levering kan problematisch zijn ten aanzien van toekomstige goederen. Het is niet mogelijk om een toekomstig overdracht over te dragen. Het is namelijk niet mogelijk om eigenaar te zijn van iets dat nog niet bestaat. Voor de overdracht moet eerst gewacht worden totdat het goed er is (dat geldt ook voor relatief toekomstige goederen).

Faillissement van de vervreemder

Doordat de overdracht pas compleet is wanneer aan alle voorwaarden is voldaan, kunnen zich problemen/calamiteiten voordoen tussen de levering bij voorbaat en het vallen van het goed in het vermogen van de vervreemder. Indien de vervreemder in tussentijd failliet gaat, is hij beschikkingsonbevoegd ex art. 23 FW. Op grond van art. 35 lid 2 FW doorbreekt het faillissement de levering bij voorbaat.

Levering via geanticipeerd c.p. bij levering bij voorbaat

In het geval van levering bij voorbaat is het niet mogelijk om de standaardwijze van bezitsverschaffing te hanteren. Levering via geanticipeerd constitutum possessorium is mogelijk bij levering bij voorbaat.

Meervoudige levering bij voorbaat

In het geval er twee keer geleverd wordt (door twee dezelfde overeenkomsten), wordt in beginsel de prioriteitsregel toegepast. In dit geval is ten aanzien van beide verkrijgers op exact hetzelfde moment aan alle voorwaarden voor een geldige overdracht voldaan. Beide verkrijgers krijgen derhalve op exact hetzelfde moment geleverd. Art. 3:97 lid 2 biedt hier uitkomst, de oudste levering heeft hier voorrang.