

HC 10 Levering registergoederen en derdenbescherming.

Registergoederen

Art. 3:10 BW. Registergoederen zijn goederen voor welker overdracht of vestiging inschrijving in daartoe bestaande openbare registers noodzakelijk is.

Dit zijn de belangrijkste groepen registergoederen:

(i) onroerende zaken (art. 3:89 BW).

(ii) teboekstaande zeeschepen, binnenschepen en luchtvaartuigen (art. 8:199, 790, 1306 BW), alsmede de in art. 8:1308 en 1309 BW bedoelde rechten. Deze laatste zijn zakelijke rechten die buitenbeentjes zijn vergeleken met de andere zakelijke rechten.

(iii) appartementsrechten (art. 5:117 BW).

(iv) beperkte rechten op onroerende zaken en beperkte rechten op beperkte rechten. (art. 3:98 BW)

Dit lijstje is niet compleet, maar dit zijn de belangrijkste.

Openbare registers

Art. 3:16 BW In de registers staan feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn. Het is voor een deel uitgewerkt in de Kadasterwet. Maar houd wel het onderscheid tussen openbare registers en het kadaster in het oog. In openbare register worden feiten ingeschreven. Bijvoorbeeld aktes. Een relevant feit is de overdracht, de notariële akte wordt ingeschreven in het register. Aan de hand van de aktes kan je zien wie de rechthebbende is. In de akte wordt ook de titel vermeldt, je hoeft hierbij alleen de beschikkingsbevoegdheid (bb) te bekijken. Voor de bb kan je in de vorige akte kijken. Hierdoor kan je zien wie de eigenaar is. In de kadastrale registratie staat rechtstreeks wie eigenaar is. Zie goed dit verschil tussen openbare registers en de kadastrale registers. Het kadaster houdt ook een kadastrale kaart bij. Alle percelen van Nederland staan hier ingetekend, dit staat niet in de openbare registers.

Wat is inschrijfbaar in de openbare registers?

- Art. 3:17 lid 1 sub a-k BW: Alle rechtshandelingen of rechtsfeiten die voor de goederenrechtelijke rechtstoestand van belang zijn. Dit is een gesloten systeem.
- Art. 3:17 lid 2 BW: Persoonlijke rechten of verplichtingen kunnen niet worden ingeschreven, tenzij anders is bepaald. Derden hebben niets aan deze persoonlijke rechten. Een voorbeeld van een persoonlijk recht dat toch kan worden ingeschreven is een kwalitatieve verplichting, waar derden toch aan gebonden kunnen zijn. (Art. 6:252 BW).

Koop (titel 7.1 BW)

>Bij wijze van uitzondering stringente (vorm)voorschriften in sommige gevallen

>Art. 7:2 Koop van woning door particulier

Lid 1 schriftelijk. Dit is een uitzondering onder de overeenkomsten, want normaal is een overeenkomst vormvrij, maar koop is verplicht schriftelijk.

Lid 2 bedenktijd. Zelfs bij een schriftelijk contract, kun je binnen 3 dagen van de overeenkomst af. Dit is de bedenktijd. Aan de annulering zitten dan geen gevolgen.

Ook is het een uitzondering als bedoeld in art. 3:17 lid 2. Je kunt de koop inschrijven in de registers.

Art. 7:3 "Vormering" inschrijven van een koopakte onroerende zaken bij het kadaster door een notaris met een notarisverklaring erbij. De inschrijving geeft derdenbescherming tegen een tweede verkoop door de verkoper en tegen beslag, faillissement e.d. ten laste van de verkoper.

Lid 1: inschrijving van de koopovereenkomst. Dit doe je om bescherming te krijgen als een koper.

Lid 3: latere vervreemding, bezwaring, verhuur, beslag, faillissement etc. kan niet aan de koper worden tegengeworpen. De koper kan dan alsnog afdwingen dat zij het huis geleverd krijgt.

Levering registergoederen

Art. 3:89 BW Een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte en inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers. In de akte moet ook de geldige titel staan. Ook aan het bepaalbaarheids-vereiste moet zijn voldaan.

Wat kunt u nu kwijt in de registers:

Wel:

- De levering,
- De ontbindende voorwaarde? ja, want die maakt deel van de koopovereenkomst en de koopovereenkomst vindt men in de register. Daarnaast kan het ook door middel van de titel.

Verplichtingen, bedingen of afspraken? Kijk of het tussen het in 3:17 staat. Nee, dit kan niet, want verplichten zijn persoonlijke rechten. Altijd als de vraag is of iets in de registers staat, moet je in art. 3:17 kijken of dit mag. Denk ook aan de bovengenoemde uitzondering.

Incidenten

Faillissement van verkoper

Art. 23 Fw: beschikkingsonbevoegdheid. Notariële akte is al opgemaakt, maar hij is nog niet ingeschreven.

Faillissement maakt de verkoper beschikkingsonbevoegd. Hierdoor kan er geen levering meer geldig plaatsvinden (Art. 35 Fw) en hierdoor is geen overdracht tot stand gekomen. Het kan alsnog de ingeschreven akte de overdracht bewerkstelligen. Uitzondering is Art. 7:3 lid 3 (g) : Vormerkung. Tegen de koper wiens koop is ingeschreven kunnen niet worden ingeroepen:

Geen faillissement of surséance van betaling van de verkoper of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven.

Beslag. Dit doorkruist ook de overdracht.

- _ Art. 505 lid 1 Rv: inschrijving in openbaar register
- _ Art. 505 lid 2 Rv: vervreemding etc. niet tegenwerpbaar aan beslaglegger
- _ Art. 7:3 lid 3 (f): Vormerkung. Dit is weer de uitzondering.
- _ Art. 505 lid 3 Rv: akte voor beslag, inschrijving eerste dag waarop kantoor kadaster open is

Bij een dubbele levering wordt er gekeken naar de rangorde van de inschrijven. Art. 3:21 lid 1 BW. Principe: zolang levering nog niet is voltooid, behoort het goed nog tot vermogen van vervreemder, met alle rechtsgevolgen van dien.

Bescherming koper

Art. 7:26 lid 3: Is voor overdracht een notariële akte vereist, gevolgd door inschrijving in een openbaar register, dan moet de koopprijs ten tijde van de ondertekening van de akte uit de macht van de koper worden gebracht en hoeft deze pas na de inschrijving in de macht van de verkoper te worden gebracht. Verder zijn de artt. 7:26 lid 4 BW en 25 Wet op het notarisambt (kwaliteitsrekening) van belang.

Verhouding titel en levering

Art. 3:84 lid 1 BW is gewoon van toepassing. De levering én de titel bepalen de rechtsgeldigheid van de overdracht. Even vanuitgaande dat er aan de beschikkingsbevoegdheid is voldaan.

Discrepancie tussen titel en levering

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

Voor de vraag wat is geleverd, is bepalend: "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 HR ging dus kijken hoe de levering in de akte was omschreven en dat is wat bepalend is, omdat een derde er kennis van moet kunnen nemen. Dit uitleggen moet worden gedaan naar objectieve maatstaven, dus naar de bewoordingen.

Er werd in dit arrest een kleiner perceel overgedragen dan bedoeld.

Onjuistheden in leveringsakte

Wat nu, als een groter perceel in leveringsakte staat dan in titel. Toepassing van 3:84. Die eist levering en titel. Als levering titel niet dekt, dan wordt er niet rechtsgeldig overgedragen. Er is voor deel leveringsakte geen titel, dus dit kan niet. HR 22 april 1994, NJ 1995, 560 (Bouwmeester/Van Leeuwen). Einduitkomst arrest was dat wel het hele perceel was overgegaan. Maar hoe kan dat? Art. 3:89 lid 2 BW. De notaris die een vergissing maakt in de levering, doet het vast ook verkeerd in de titel. Als dit in de akte staat, levert dit in beginsel dwingend bewijs op. Zo wordt alsnog het perceel overgedragen door 3:89 lid 2 BW.

Onjuistheden in leveringsakte

Maar vergeet de titel niet!

HR 22 oktober 2010, NJ 2011/111 (Kamsteeg/Lisser). Er werd een perceel overgedragen, maar vervreemder explooteerde een tankstation. Partijen spraken af tot overdragen en een recht van opstal, zodat hij gebruik kon blijven maken van tankstation. Als huurcontract van tankstation wordt ontbonden of huurcontract met een rendement van minder dan 30%, dan komt opstalrecht te vervallen. Dit was ongelukkig opgeschreven, want een rendement van 30% was ondenkbaar. Niettemin werd dit het opstalrecht dat in de akte stond. bij nieuwe huurofferte, beëindigd. Als de bedoeling van partijen anders was, heeft vervreemder niet gekregen waar hij recht op had. Als verkrijger wil dat tankstation wordt ontruimt, kan er sprake zijn van misbruik van bevoegdheid. Andere invulling van een opstalrecht in de leveringsakte dan in de titel.