

HC 9, 10-12-2018, Burgerlijk recht 2

Registergoederen

Wat precies registergoederen zijn staat in artikel 3:10 BW: goederen waarvoor voor overdracht of vestiging inschrijving in openbare registers noodzakelijk is. Denk hierbij aan onroerende zaken, teboekstaande schepen en vliegtuigen, appartementsrechten en beperkte rechten op al deze bovenstaande goederen.

Openbare registers

Openbare registers bevatten feiten die voor de **rechtstoestand** van registergoederen van belang zijn. Het Kadaster houdt deze registers bij. Bijvoorbeeld overdrachtsaktes worden erin opgenomen en aan de hand van aktes wordt vastgesteld wie eigenaar is. Dat wordt opgeschreven in de Kadastrale registratie. Je kunt daaruit een uittreksel aanvragen. De Kadastrale kaart is geen onderdeel van de openbare registers, maar wordt wel bijgehouden door het Kadaster.

Inschrijven

Wat wel en niet kan worden ingeschreven staat in 3:17 BW; er is sprake van een **gesloten systeem**. Wat je bijvoorbeeld niet kan inschrijven zijn persoonlijke rechten en huurovereenkomsten. Persoonlijke rechten binden uiteraard alleen desbetreffende personen en zijn dus niet van belang voor derden. Een afspraak om een euro te betalen bij betreding van een gebouw is een persoonlijk recht, een kettingbeding is wel van belang.

Een belangrijke **uitzondering** op de regel voor persoonlijke rechten is koop. De positie van kopers is dankzij art. 7:3 BW (Vormerkung) versterkt. Via dit artikel kan je koop soms aan derden tegenwerpen, je wordt dan tegen derden beschermd. Latere vervreemding kan onder bepaalde omstandigheden niet tegen de eerdere vervreemder worden tegengeworpen. Hierdoor gaat de overeenkomst ook iets uitmaken voor derden.

Levering

Op grond van 3:89 BW is een tot levering bestemde, tussen partijen opgemaakte **notariële akte** vereist en **inschrijving** in de daartoe bestemde openbare registers. Er kunnen problemen zijn tussen de akte en inschrijving, zoals beslag omdat de verkoper schulden heeft. In beginsel kan de schuldeiser dat beslag volgen, ondanks de latere vervreemding (505 Rv). Voor ruimere bescherming heb je de **Vormerkung**. Als je maar zorgt dat je de koopovereenkomst inschrijft. Een ander probleem kan faillissement zijn (23 Fw, 35 Fw), en ook daartegen biedt de Vormerkung bescherming. We hebben in Nederland een causaal stelsel, waardoor je voor overdracht ook een geldige titel nodig hebt. Ook al heb je een rechtsgeldige levering, dan nog heb je geen rechtsgeldige overeenkomst zonder een geldige titel.

Titel en levering

Als de titel en levering niet helemaal op elkaar aansluiten kan je ook problemen krijgen. Hier ga je altijd terug naar de basis, voor overdracht is levering en titel nodig. Dus alleen wat is gedekt door de levering en de geldige titel, is daadwerkelijk overgedragen.

Eelder Woningbouw / Van Kammen

In dit arrest was er onenigheid over wat er precies overgedragen was. De woningbouw vond dat het achterpad niet bij het perceel hoorde, van Kammen vond van wel. In de leveringsakte stond dat de woning met schuur, erf en tuin was geleverd, zoals ter plaatse afgebakend. Ter plaatse was niks afgebakend tussen het achterpad. Vervolgens werd gekeken of het misschien zo was dat partijen wel de bedoeling hadden het perceel over te dragen. Dat moest van Kammen bewijzen. Dit is een moeilijk punt met betrekking tot de Kadasters, want partijbedoelingen staan daar niet in opgeschreven.

De regel die in het arrest werd gegeven is dat als je wil weten wat geleverd is, bepalend is de in de akte tot uitdrukking gebrachte **partijbedoeling** die moet worden afgeleid uit de in de 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. Het gaat dus om de woorden in de **akte**, want die zijn kenbaar voor derden. In cassatie kreeg de woningbouw dus gelijk. De partijbedoeling was irrelevant voor zover hij niet uit de akte bleek. En de woorden van de akte besloten niet het achterpad. Je zou hier wel kunnen denken aan wanprestatie. Als iets via het goederenrecht niet lukt, daar heb je immers een sterkere positie, kan je altijd terugvallen op het verbintenisrecht.

Bouwmeester/ Van Leeuwen

In dit arrest was er meer geleverd dan verkocht. Er werd een weiland verkocht en in de onderhandse akte stond dat de oppervlakte 80 are was. In de notariële akte stond echter 85 are. Hier moet je dus ook kijken naar de titel. De notariële akte heeft dwingende bewijskracht. Zonder tegenbewijs staat de 85 are dus vast. De afwijking van de onderhandse akte geldt dus niet, de notariële akte was van een latere datum. Titel en levering bepalen kortom samen de overdracht, maar omdat de titel ook moet worden omschreven kan je hebben dat die omschrijving afwijkt van de oorspronkelijke overeenkomst.

Kamsteeg/Lisser

Kamsteeg was eigenaar van een stuk grond, aan de Gladiolenstraat, waar ook een benzinstation staat. Het hele perceel wordt overgedragen aan Lisser. Maar Kamsteeg exploiteert dat benzinstation en wil dat blijven doen en daarom wordt een recht van opstal gevestigd. Maar dat werd ongelukkig opgeschreven. De strekking was dat hij zou mogen blijven, maar als uit het huurcontract geen rendement kon worden gehaald van 30% het opstalrecht dan zou eindigen. Maar later bleek dat een rendement van 30% onmogelijk is.

Het antwoord van de Hoge Raad was dat je het moet uitleggen naar de regel van **Eelder/Woningbouw**. Het opstalrecht was daarom beëindigd. De ontsnappingsroute was hier dat de titel alsnog anders was, die stond in de overeenkomst. Als die bedoeling anders was dan objectieve bewoordingen, kon je op basis van de titel wel zeggen dat er een langer opstalrecht moest zijn conform partijbedoelingen. Dus ook hier kon Kampsteeg zich beroepen op misbruik van bevoegdheid omdat Lisser niet het goede had gevestigd. Hij kon terugvallen op de titel, waar de regel uit het arrest **Haviltex** geldt.

Derdenbescherming

Openbare registers geven geen garantie dat alle informatie juist is. Er kunnen redenen zijn dat de informatie niet juist is, bijvoorbeeld doordat de koopovereenkomst onder bedrog of bedreiging is gesloten en de titel vernietigd is. Dan is de levering nog wel ingeschreven. Dit is een **negatief registerstelsel**. Je kunt niet onder alle omstandigheden uitgaan van de juistheid van het register, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het positieve stelsel in Duitsland. Wat we wel hebben is dat je er als derde vaak vanuit mag gaan dat juist is wat in de registers staat (3:88 BW, 3:23 BW). Als je iets in kan schrijven maar je schrijft het niet in, dan heb je een probleem en kan je geen beroep doen op de onwetendheid van een derde (3:24 BW). Als er een dagvaarding is, dan is dat ook een inschrijfbaar feit. Daarnaast zijn 3:25 BW en 3:26 BW van belang.

HC 10, 12-12-2018, Burgerlijk recht 2

Introductie

We gaan het hebben over de levering van roerende zaken niet-registergoederen. Dieren zijn geen zaken, maar de bepalingen van zaken zijn wel op dieren van toepassing. Mechanisch gezien is een overleden mens een zaak, mummies behandelen we al heel lang als zaken en kunnen ook overgedragen worden. De grens is onduidelijk. Kan je organen als zaak behandelen? Het maakt niet veel uit, want al zou het een zaak zijn, dan zijn er regels die 'die zaak' reguleren. Bijvoorbeeld regels over de handel in organen, of de wet op de lijkschouwing. Hoe zit het met het netwerk? Het was altijd moeilijk met alle kabels en internet. We dachten dat het roerende zaken waren, omdat het gewoon kabels zijn. De Hoge Raad heeft echter gezegd dat dit onroerende zaken zijn, omdat ze bestemd zijn om duurzaam geplaatst te worden.

Levering

Levering van roerende zaken gaat door bezitsverschaffing. Ook iemand die geen bezitter is kan toch iemand anders bezit verschaffen in bepaalde gevallen. Kan een verkrijger zich zelf bezit verschaffen? Op grond van artikel 3:84 BW zou je zeggen van niet, er is geen levering door hem die bevoegd is over het goed te beschikken. Op grond van de goederenrechtelijke overeenkomst is er ook geen wilsovereenstemming geweest met betrekking tot de levering. De boer (in de voorbeeldcasus) had gewoon zelf de koe gepakt. Bezitsverschaffing door een niet-bezitter is mogelijk als hij de ander een zodanige macht verschaft dat die houdt voor zichzelf.

Er kan ook sprake zijn van levering van roerende zaken die niet in de macht van de vervreemder zijn. Een gestolen auto kan je niet leveren. Dan gaat levering ex 3:95 BW via een daartoe bestemde akte.

Overdracht (3:115 BW)

Overdracht kan ook zonder feitelijke handeling, zonder fysieke verplaatsing van het object.

- Constitutum possessorium, cp (sub a, vervreemder gaat houden voor verkrijger)
- Traditio brevi manu (sub b, de macht is al verschaft)
- Traditio longa manu (sub c, een derde die nu voor verkrijger houdt)

Ook bestaat levering sine manu, levering zonder handelen. Er zijn beperking voor de levering cp. Levering cp mag niet door een detentor. Mensen kunnen namelijk dan wel de gevolgen ondervinden van de levering zonder dat ze er iets van kunnen weten. Iemand die zelf geen bezit heeft (detentor) kan wel bezit verschaffen maar niet doormiddel van cp. Je was al aan het houden voor iemand anders (definitie detentor) en dan kan je niet buiten diegene om jezelf houder voor een ander maken. En een andere beperking is 3:90 lid 2 BW, de relativering van levering cp, want die levering werkt dan niet ten opzichte van een ouder gerechtigde.

Eigendomsvoorbehoud

Levering in het kader van een eigendomsvoorbehoud is een apart geval. Bij eigendomsvoorbehoud wordt vermoed dat iemand zich verbind tot overdracht van de zaak onder de opschortende voorwaarde van voldoening van de prestatie (3:92 BW). Kan een verkoper onder eigendomsvoorbehoud bezit verschaffen? In dit geval gaat levering door machtsverschaffing. Doordat hij al een voorwaardelijk recht heeft gekregen heeft hij het zelf in de hand om de voorwaarde te voldoen, waardoor hij beschermd is tegen bijvoorbeeld faillissement. Voor deze goederenrechtelijke positie is levering wel vereist, via machtsverschaffing dus.

Voorbeeld

L (leverancier) levert een auto aan A. A heeft eigendom onder opschortende voorwaarde. In Rabobank/Reuser was het eigendom niet overgedragen, maar werd er een pandrecht op gevestigd doormiddel van een geregistreerde onderhandse akte. De verkrijger onder eigendomsvoorbehoud kan zijn voorwaardelijk eigendomsrecht dan ook slechts onder dezelfde voorwaarde vervreemden of bezwaren, op de wijze voorzien voor de levering, respectievelijk bezwaring van de zaken zelf. De voorwaardelijk eigenaar heeft alleen maar de macht, niet het bezit. De eigenaar onder opschortende voorwaarde heeft dus niet het bezit van de zaak. Dit kan hij dus ook niet verschaffen. Je kunt zeggen dat

de Hoge Raad hier misschien doelde op art. 3:91 BW, alleen is dat artikel niet rechtstreeks van toepassing. Er is in zo'n geval geen sprake van een voorwaardelijke levering, want je levert het eigendomsvoorbehoud onvoorwaardelijk. Daarom is 3:91 BW niet van toepassing. Het voorwaardelijk eigendom is een goed. Misschien moet je het bezit van het voorwaardelijk eigendom verschaffen. Dit bezit toont zich in jouw macht over de zaak, want jou is de macht verschaft (via art. 3:91BW).

Derdenbescherming (3:86 BW)

Het uitgangspunt is bescherming voor een derde die een roerende zaak ex art. 3:90/91/93 BW heeft verkregen, mits de verkrijging anders dan om niet heeft verkregen en de derde te goeder trouw is. In lid 3 staat de uitzondering dat er geen bescherming is als een eigenaar het bezit door diefstal heeft verloren en de zaak binnen drie jaar opeist. Een uitzondering op de uitzondering is dat er na de diefstal toch bescherming is bij reguliere consumentenkoop of geld (of toonder- of orderpapier). Op grond van 3:87 BW bestaat de wegwijsplicht, je moet in ieder geval aanknopingspunten bieden aan de oorspronkelijke eigenaar om het goed op te sporen. Alleen dan kan je mogelijk een beroep op derdenbescherming doen.

Levering bij voorbaat

Toekomstige goederen kunnen absoluut of relatief zijn.

- Absoluut: die nog niet bestaan, zoals de opdracht tot het maken van een kunstwerk.
- Relatief: ook wel subjectief, die bestaan al wel maar zijn nog niet verkregen.

Het probleem is dat je bij toekomstige goederen nog niet beschikkingsbevoegd bent. Je kan al wel leveren bij voorbaat (art. 3:97 BW). Zodra aan de beschikkingsbevoegdheid is voldaan gaat het eigendom direct over. Alle voorwaarden zijn dan vervuld. Dit is ook van toepassing op de vestiging van beperkte rechten. Op het moment van verkrijging gaat op exact hetzelfde moment het eigendom over als je bij voorbaat hebt geleverd. Ook als de wil niet meer is gericht op levering. Dat doet er niet meer toe. De veronderstelling is dat je beschikkingsbevoegd wordt. Maar als je op het moment van verkrijging failliet bent, zegt art. 23 Fw dat je niet meer beschikkingsbevoegd bent. Dan gaat het eigendom dus ook niet direct over. De overdracht komt dan niet tot stand.

Beperkingen op levering bij voorbaat

Verboden voorwerpen mag je niet leveren bij voorbaat. Dit zijn goederen waar je ook geen overeenkomsten over kan sluiten. Zulke goederen bestaan nauwelijks. Ook op registergoederen gelden beperkingen bij levering bij voorbaat. Je moet de leveringsformaliteiten van deze goederen namelijk wel op voorhand kunnen vervullen. Dit kan problematisch zijn, omdat bezitsverschaffing bij voorbaat moet gebeuren. Dat kan niet via de corporele terhandstelling. Wat wel kan is levering via 3:115 BW. Je verklaart dan dat op het moment dat je het goed krijgt, je het zal houden voor de eigenaar. Bij een pandrecht kan dit via geregistreerde akte ten aanzien van toekomstige goederen.

Meervoudige levering bij voorbaat

In het goederenrecht geldt in beginsel het oudste recht is het sterkste recht. Eigendomsoverdracht komt pas tot stand bij beschikkingsbevoegdheid. Als je aan twee mensen levert komt dus op exact hetzelfde moment eigendomsoverdracht aan beiden tot stand. Aan die hoofdregel heb je dus niet zoveel in dat geval. Het kan zijn dat de tweede verkrijger het goed daadwerkelijk in handen heeft gekregen. Of hij dan eigenaar wordt hangt ervan af of hij te goeder trouw is of niet. De oorspronkelijke eigenaar is al geen eigenaar meer, want dat is de eerste verkrijger geworden.