

HC 5A, 11-12-2018, goederenrecht

Traditio

Dit is een vorm van eigendomsoverdracht van de **res nec máncipi**. De geldigheidsvereisten zijn bezitsverschaffing, beschikkingsbevoegdheid en een geldige titel. Dit hoorcollege gaat over deze geldige titel.

Voor Justinianus (koop)

In de meeste gevallen was de **traditio causaal**. Bij een causaal stelsel moet er een geldige titel aanwezig zijn. Het uitgangspunt was hetzelfde als de moderne definitie. Een geldige titel is het verbintenis scheppende rechtsfeit dat logisch aan de levering voorafgaat en tot levering verplicht.

De vraag die in het Romeinse rechts rees was of er niet een vierde vereiste moest zijn bij de eigendomsoverdracht, namelijk de betaling van de koopprijs. Naar huidig recht is dit niet het geval. Een schenking is namelijk ook een geldige vorm van eigendomsoverdracht en deze is om niet. In het Romeins recht hoefde iemand niet per se de koopprijs te betalen. Als de koper de verkoper op een of andere wijze tevredenstelt (dit kan door betaling van een koopprijs) is dit voldoende als tegenprestatie, maar er moest wel een tegenprestatie zijn. In het Romeinse recht gaat de eigendom dus over wanneer er betaald is of wanneer is afgesproken dat de ander voor het betalen van de koopprijs al eigenaar is geworden. Als de koper en de verkoper een overeenkomst sluiten dat de eigendom over gaat voor het betalen van de koopprijs is het ook goed. Naar Nederlands recht wordt iemand direct na het afsluiten van de koop eigenaar. Hiervoor hoeft niet eerst betaald te worden. Een eigendomsvoorbehoud kan wel maar moet uitdrukkelijk worden afgesloten.

Het recht van reclame (art. 7:39 BW) invoeren houdt in dat het eigendom terugvalt aan de inroeper. Dit kan alleen wanneer de koper een wanprestatie heeft geleverd (het niet betalen van de koopprijs). De verkoper kan de zaak vervolgens revindiceren. Dit lijkt niet direct op wat er in de instituten te vinden is, maar kijkend naar de terugwerkende kracht van de ontbinding die onder het oude BW gold lijkt het er al meer op.

Ook voor **schenking** moest de titel geldig zijn voor een geldige eigendomsoverdracht. In het Romeinse recht zijn er echter twee uitzonderingen, namelijk de **stipulatio** en het **legaat per damnationem**. De stipulatio was een mondelinge overeenkomst waarbij beide partijen samenkwamen. De toekomstige schuldeiser vroeg aan de toekomstige schuldenaar: 'beloof u mij paard A te geven?' Waarop de schuldenaar antwoordde: 'dat belooft ik u'. De mondelinge overeenkomst werd alleen gesloten als beide partijen **hetzelfde werkwoord** gebruikte. Dit was de enige en zware eis, anders was de stipulatio niet geldig. Wat er verder gepresteerd werd, maakte niet uit. Eigenlijk alles wat je beloofde kon door middel van de stipulatio worden geregeld. Wel was de stipulatio een eenzijdige belofte, dit was een nadeel aan de stipulatio. Mensen deden vaak een weder belofte als aan hen een belofte werd gemaakt, bv. koop. Om koop in rechten afdwingbaar te maken in het Romeins recht, moest je dan ook twee stipulaties sluiten. Uit een stipulatio ontstaat een afdwingbare schuld. Het **legaat per damnationem** hield in dat de erflater A zijn erfenis naliet aan zijn erfgenaam B, maar dat B de gelegateerde goederen door moest spelen aan de legataris C. B had door het testament deze verplichting gekregen. De eigendomsoverdracht van B naar C moest door middel van levering. Er gold een betalingstitel (= **titulus pro soluto**), de betaling is hier de levering. Als A een schilderij gestolen had en dit vervolgens aan C had gelegateerd. Dan zijn zowel A als B beschikkings**onbevoegd**. Stel er is een jonger testament waarin het schilderij niet gelegateerd wordt aan C, dan geldt dit testament na het overlijden van A. Naar Romeins recht kon je een testament maken op elke manier die jezelf wilde. Stel in eerste instantie is het oudere testament uitgevoerd maar na maanden wordt het jongste testament, zonder legaat aan C, gevonden. In dit geval wordt en blijft C eigenaar van het schilderij. Het is voldoende dat het legaat is uitgevoerd in de veronderstelling dat het moest o.g.v. het oudste testament. B was als het ware aan het dwalen maar hij was te goeder trouw. De levering is voldoende voor een geldige titel. Hoe kan B toch het eigendom van het schilderij terugvorderen van C aangezien het niet de bedoeling was dat hij eigenaar zou worden? B moet nu handelen met de actie uit onverschuldigde betaling, de **actio condictio indebiti**. Betaling houdt niet alleen de betaling in geld in, maar zoals in dit geval ook de levering. Hierdoor kan B het eigendom terugvorderen door middel van een persoonlijke vordering. Stel C heeft het schilderij al verkocht aan D,

kan B dan het schilderij van D vorderen? Nee dit gaat niet, B heeft een persoonlijke vordering jegens C. Hij kan van C nu nog steeds een geldvordering ter compensatie vorderen. Stel C is failliet geraakt. B kan dan het faillissement negeren en alsnog het schilderij terugvorderen. Hij is een separatist. Bij de **actio conductio indebiti** is er echter nog een grote eis. Je kan je hier namelijk alleen op beroepen wanneer er ook sprake is van **dwaling**. Deze eis van dwaling is tegenwoordig afgeschaft. Beide titelstelsels zoals hierboven besproken, stonden in het **corpus iuris**.

In de tijd dat er wetboeken werden gemaakt, is uit het Romeins recht overgenomen dat er een titel vereist moest zijn. Dit resulteerde in een abstract titelstelsel. De ‘moderne’ definitie van de betalingstitel blijkt uit het arrest **Hermans-Pieters**. Hierin heeft de HR gezegd dat zolang er betaald/geleverd wordt in de veronderstelling dat het moest voor de eigendomsoverdracht, dit voldoende is. Uit het causale stelsel van de Romeinen is dus een abstract-stelsel afgeleid. De Hoge Raad is echter teruggekomen op dit arrest in het arrest **Damhof-Staat**. Hierin is gezegd dat het causale stelsel veel praktischer is om te hanteren. Een geldige titel is sindsdien dus een vereiste, dit blijkt ook uit art. 3:84 lid 1 BW.

Abstracte en causale stelsels

In **Frankrijk** hanteert men een extreem causaal stelsel. In de Code Civil staat dat zodra er een verplichting bestaat om een zaak aan iemand te geven, die persoon op dat moment al eigenaar wordt. De wil van de eigenaar werd hier benaderd door het natuurrecht. Naar Frans recht is direct na het afsluiten van de koop (wilsovereenstemming over de prijs) de koper eigenaar, ook als hij het goed nog niet in bezit heeft. In **Duitsland** was voor eigendomsoverdracht van een roerende zaak vereist, dat de eigenaar de zaak aan de verkrijger levert en beiden het erover eens zijn dat de eigendom moet overgaan.

Abstract: overdrachtsvereisten

Levering en beschikkingsbevoegdheid zijn in dit stelsel nog steeds vereisten. Verder is het derde vereiste een **zakelijke overeenkomst**.

Het grootste verschil tussen abstract en causaal is het rechtsmiddel wat je hebt wanneer er met een ongeldige titel een overdracht heeft plaatsgevonden. Revindicatie bij het abstracte stelsel en de *condictio indebiti* bij het causale stelsel.

Een titel in een abstract stelsel is **geen** vereiste van een eigendomsoverdracht. Met de levering moet echter wel aangetoond kunnen worden dat de overdracht was bedoeld. De functie van een titel (levering) in een abstract stelsel is vooral als bewijsmiddel (**animus**).

HC 5B, 12-12-2018, Romeins goederenrecht

Beperkte rechten

Beperkte rechten zijn allemaal rechten die een beperking geven aan het eigendomsrecht. De naam die de Romeinen gaven aan het eigendomsrecht was het **dominium**. De beperkte rechten waren voor hen de **iura in re aliena**. Dit waren allemaal rechten die zagen op een zaak van een ander. Dus een zaak waar jezelf geen eigenaar van was. De beperkte rechten waren opgesplitst in twee groepen: de genotsrechten en de zekerheidsrechten. Pand en hypotheek zijn twee voorbeelden van zekerheidsrechten.

Genotsrechten

Het oudste genotsrecht is **erfdienstbaarheid**, in het Romeinse recht geheten de **servituten**. Het gaat hier om de dienstbaarheid van een erf. Het erf is dienstbaar voor een erf wat naburig is. Er is sprake van een heersend- en een lijdend erf. Het heersende erf heeft de bevoegdheid om gebruik te maken van het erf van de buurman. Het lijdende erf is dus eigenlijk het dienende erf. De voorwaarden voor erfdienstbaarheid zijn dus dat er sprake moet zijn van twee erven die beide een andere eigenaar hebben. **Nulli res sua servit** betekend juridisch gezien dat je op je eigen erf **geen** erfdienstbaarheid kan hebben. Een eigenaar heeft namelijk al alle rechten.

Stel: A is eigenaar van het heersende erf en heeft recht van overpad op het erf van B. B is dus in het bezit van het lijdende erf. **Wat gebeurt er als B overlijdt?** A is ingesteld als erfgenaam van B en hierdoor wordt A ook eigenaar van het lijdende erf. Vanaf het ogenblik dat A eigenaar wordt, vervalt de erfdienstbaarheid want beide erven hebben dan dezelfde eigenaar. Stel A verkoopt het lijdende erf vervolgens aan C. Dan zal de erfdienstbaarheid opnieuw ingeroepen moeten worden, het is namelijk komen te vervallen op het moment dat A eigenaar werd.

Andere voorwaarden voor erfdienstbaarheid zijn:

- **Vicinitas**: letterlijk betekent dit naburigheid. Hoe dicht moeten beide erven bij elkaar in de buurt liggen? Deze eisen zijn gedurende de tijd veranderd. Onder huidig recht moet er sprake zijn van 'naburigheid'. Onder Romeins recht moest je enigszins in de buurt wonen zodat de erfdienstbaarheid zin had, het was dus een ruim begrip. Het is dus voldoende dat er tussen beide erven een verband is.
- **Dulden of nalaten**: een erfdienstbaarheid kan niet gaan om een verplichting om iets te doen, zie arrest **Blaauboer-Berlips**. In dit arrest wilde Blauboer dat Berlips een weg zou aanleggen zodat hij bij de openbare weg kon komen. Berlips deed dit niet en verkocht zijn perceel aan een derde. Blauboer sprak Berlips aan en eiste schadevergoeding. Berlips wilde niet betalen en stelde Blauboer dat hij de derde moest aanspreken. De Hoge Raad was het niet met Berlips eens. Het ging in casu namelijk om een verplichting tot 'doen' en dit is geen erfdienstbaarheid. Blauboer kon dus niets tegen de nieuwe eigenaar ondernemen en alleen maar tegen Berlips. Berlips had een wanprestatie jegens Blauboer gepleegd. **Zakelijke rechten** geven bevoegdheden en verder het gaat om het gebruik door de rechthebbende en de zaak die dienstbaar is, niet de eigenaar.
- **Utilitas**: de erfdienstbaarheid moet enig nut hebben. Het moet gaan om een vorm van normaal gebruik van het heersende erf, vb. recht van overpad.
- **Causa perpetua**: de erfdienstbaarheid moet een bestendige oorzaak hebben, oftewel de erfdienstbaarheid mag niet door zijn eigenuitoefening tenietgaan. Vb. A geeft B de 'erfdienstbaarheid' om water uit zijn vijver te halen. Hierdoor droogt de vijver op. Dit mag niet geregeld worden in de vorm van een erfdienstbaarheid.

Hoe je een erfdienstbaarheid vestigt, ligt aan welke soort erfdienstbaarheid het is. Er zijn twee soorten in het Romeins recht:

1. **Servitutes praediorum rusticorum** = landelijke erfdienstbaarheden.
Dit zijn de oudste soort erfdienstbaarheden en gingen over **res mancipi**. Deze vorm van erfdienstbaarheid kon je door middel van een mancipatio vestigen. In dit geval ging het om een erfdienstbaarheid waarbij je iets moest dulden.

2. **Servitutes praediorum urbanorum** = stedelijke erfdienstbaarheden.
Deze vorm van erfdienstbaarheden ging vooral om een nalaten en werd gevestigd door een **in iure cessio**. Voor deze vestiging ging je naar de praetor.

Naar huidig recht is er een gouden regel voor het vestigen van erfdienstbaarheden, namelijk die van Pitlo. De regel is de volgende: 'Het vestigen of de overdracht geschiedt op dezelfde manier als de overdracht van het goed.' Een erfdienstbaarheid kan je echter niet als zelfstandig recht overdragen.

Een erfdienstbaarheid gaat teniet op de volgende manieren:

- **Het tenietgaan van het heersende of lijdende erf**. Een voorbeeld hiervan is het uitbarsten van een vulkaan waardoor het perceel door de lava verdwijnt. Een perceel kan ook verdwijnen door een aardbeving.
- **Afstand** van de erfdienstbaarheid. Dit kan eenzijdig gebeuren. De eigenaar van het heersende erf kan afstand doen van zijn erfdienstbaarheid, zonder eerst te overleggen met de eigenaar van het lijdende erf.
- **Vermenging van eigendom**, zie het voorbeeld waarbij A het lijdende erf van B erft.
- **Non usus**, het niet gebruik maken van de erfdienstbaarheid voor een tijd van 2 jaar. Dit is in het huidige recht afgeschaft. Hierbij kan het alleen vervallen door bevrijdende verjaring, dit heeft een termijn van 20 jaar.
- *Naar huidig recht* kan je ook om opheffing van de erfdienstbaarheid vragen bij de rechter.

Erfdienstbaarheden: verkrijgende verjaring

In de wet van de twaalf tafelen waren de verjaringstermijnen erg kort. Zo was er voor onroerende zaken de verjaringstermijn van 2 jaar. In het begin kon je dus na twee jaar over het erf van je buurman te hebben gelopen, een erfdienstbaarheid erop krijgen. Tot erfdienstbaarheid door verjaring in een wet werd verboden, namelijk in de **lex Scribonia**. Dit bracht problemen met zich mee omdat verkrijgende verjaring een goed bewijsmiddel was om aan te tonen dat er sprake was van een erfdienstbaarheid. Door het instellen van de lex Scribonia viel dit bewijsmiddel weg. In de keizertijd ging men werken met de **longa possessio**. Dit hield in dat wanneer je lang in het bezit van een zaak was geweest, je door verkrijgende verjaring eigenaar kon worden of bv. het recht van erfdienstbaarheid verkreeg. Voor **inter praesentes** (eigenaar die in dezelfde provincie woonde) gold een termijn van 10 jaar en voor **inter absentes** (eigenaar die niet in dezelfde provincie woonde) een termijn van 20 jaar. Verder moest de erfdienstbaarheid zijn uitgeoefend alsof dat recht bestond. Dit mocht niet op heimelijke wijze, met geweld of wanneer er geen overeenkomsten waren gesloten (**nec vi, nec clam, nec precario**).

In het oud BW kreeg je alleen een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring wanneer er sprake was van een voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheid. Naar huidig Nederlands recht geldt een termijn van 10 jaar wanneer er sprake is van bezit te goeder trouw. Je bent alleen maar te goeder trouw wanneer er wel een akte is opgemaakt van de erfdienstbaarheid en deze is ingeschreven in de registers. Na 20 jaar lang uitoefenen van erfdienstbaarheid is er sprake van bevrijdende verjaring. Verkrijgende verjaring is vooral van belang omdat je hierdoor een bewijsmiddel hebt om erfdienstbaarheid aan te tonen.

Ususfructus : vruchtgebruik

Het recht van vruchtgebruik geeft een recht op gebruik van een zaak en de eigendom van de vruchten daarvan. Vaak wordt een recht van vruchtgebruik gevestigd op een geheel vermogen en ten behoeve van onderhoud van een persoon gedurende zijn leven. Het recht van vruchtgebruik is **niet overdraagbaar of vererfbaar**. Het eindigt dus wanneer de vruchtgebruiker overlijdt. Je krijgt als vruchtgebruiker niet het eigendom over de zaken waarop het vruchtgebruik ziet. Stel A erft alles van C maar B krijgt in het testament het vruchtgebruik over de gehele nalatenschap. B is dan geen eigenaar maar vruchtgebruiker en A is slechts blooteigenaar.

Kan naar huidig recht een rechtspersoon een rechthebbende vruchtgebruiker zijn? Ja dit kan, art. 3:203 lid 3 BW, maar alleen voor 30 jaar. Niet langer.

Er zijn verschillende soorten vruchten, namelijk **natuurlijke vruchten** en **burgerlijke vruchten**. Natuurlijke vruchten zijn appels, peren, pruimen, etc. Onder burgerlijke vruchten moeten rechten worden verstaan, bv. rente. Maar op welk ogenblik krijgt de vruchtgebruiker de vruchten in eigendom?

Naar Romeins recht kreeg je pas de eigendom van de vruchten wanneer de vruchtgebruiker de vruchten in bezit nam, dit heette **perceptio**. Naar huidig recht is dit niet meer het geval. Hierbij krijg je het eigendom van de vrucht op het moment dat hij (bv.) uit de boom valt, dus wanneer de vrucht zich afscheidt van de zaak.

Door de **cautio usufructuaria** moest een vruchtgebruiker bij het instellen van het recht van vruchtgebruik, zekerheid stellen dat de zaak uiteindelijk in fatsoenlijke toestand terug zou keren bij de blooteigenaar. Het onderhoud voor de zaken waarop een vruchtgebruik rust is een taak voor de vruchtgebruiker en niet voor de blooteigenaar. Het recht van gebruik (**usus**) en het gebruik van woning (**habitatio**) waren ook veel voorkomende soorten van vruchtgebruik.

Superficies : het recht van opstal

Het recht van opstal gaf je het recht om een opstal op een stuk grond van een ander te hebben. Het recht van natrekking is van toepassing bij het recht van opstal. In principe wordt na het bouwen van het gebouw de eigenaar van de grond door natrekking ook eigenaar van het gebouw. Hierdoor moest er een regeling worden getroffen zodat de opstalhouder het recht van opstal behield. In de middeleeuwen begon men al over dit probleem na te denken. In de middeleeuwen had de opstalhouder eigenlijk alles voor het zeggen met betrekking tot de opstal. Hierdoor rees de vraag of er niet gesproken moest worden van eigendom op de opstal. De grondeigenaar had de directe eigendom, **dominium directum**, en de opstalhouder had het nuttige eigendom, **dominiu utile**. Tegenwoordig wordt de opstalhouder beschouwd als eigenaar van de opstal, niet de grondeigenaar.

In het huidige recht hebben we een aparte term voor appartementsrechten, naar Romeins recht heette dit **superficies utilis**, oftewel nuttige opstallen.

Ius in agro vectigali/emphyteusis : erfpachtrecht

Naar Romeins recht kon je alleen maar eigenaar zijn van grond in Italië, buiten Italië was de staat eigenaar. Hierdoor ontstond er een systeem waarbij de staat alle eigenaarsbevoegdheden van grond buiten Italië verschaftte door middel van erfpacht. De erfpachthouder had alle bevoegdheden van een eigenaar en moest de staat een vergoeding betalen. De erfpachthouder had dus recht op andermans onroerende zaak. Verder was het recht van erfpacht vervreemdbaar en vererfbaar.