

Hoorcollege 5A, 9-12-19, levering registergoederen en derdenbescherming

Registergoederen zijn goederen voor welke overdracht of vestiging inschrijving in daartoe bestaande openbare registers noodzakelijk is, art. 3:10 BW. Voorbeelden hiervan zijn onroerende zaken art. 3:89 BW, teboekstaande zeeschepen, binnenschepen en luchtvaartuigen art. 8:199, 8:790, 8:1306 BW, alsmede de in art. 8:1308 en 8:1309 BW bedoelde rechten, appartementsrechten art. 5:117 BW en beperkte rechten op al het voorgaande + op beperkte rechten art. 3:98 BW. Denk bij een beperkt recht op een beperkt recht aan het hypotheekrecht op erfpachtrecht.

In openbare registers staan feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, art. 3:16 BW. De openbare registers zijn verder uitgewerkt in de Kadasterwet (Dienst voor het Kadaster en openbare registers). Er moet onderscheid tussen openbare registers en het kadaster worden gemaakt. De Dienst voor het Kadaster houdt niet alleen het kadaster bij maar ook de kadastrale registratie. Dit gaat over wie de rechthebbende is en het gaat dus niet alleen over de openbare registers. Inschrijving in de openbare registers kent een gesloten systeem. Inschrijving kan op de gronden van a t/m k die zijn geregeld in art. 3:17 BW of hetgeen ergens anders in de wet is geregeld. Een persoonlijk recht kan je niet inschrijven. Daarnaast hoeft je een verplichting die je moet dulden ook niet in te schrijven. Dit is een kwalitatieve verplichting. Dit geeft geen goederenrechtelijk recht, maar op grond van 6:252 BW kan er wel toepassing aan derdenwerking worden gegeven. Ook kunnen rechtshandelingen of rechtsfeiten die voor de goederenrechtelijke rechtstoestand van belang zijn worden ingeschreven. Art. 3:17 lid 2 BW kent een uitzondering: persoonlijke rechten of verplichtingen kunnen niet worden ingeschreven, tenzij anders is bepaald.

Koop is een uitzondering als bedoeld in 3:17 lid 2 BW. In lid 1 van het betreffende artikel staat de inschrijving van de koopovereenkomst. In lid 3 staat de latere vervreemding, bezwaring, verhuur, beslag, faillissement etc. kan niet aan de koper worden tegengeworpen. Er kan afgedwongen worden dat vooralsnog geleverd wordt als een koopovereenkomst ingeschreven is. In lid 4 staat dat je je niet tot het einde der tijde kunt verzekeren van het feit dat zonder meer geleverd moet worden na inschrijving. De beschermende werking houdt op een gegeven moment op.

De levering van registergoederen vindt plaats door middel van een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte en inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers, art. 3:89 BW. Er kunnen discrepanties tussen titel en levering bestaan. Hierbij is het van belang om te weten dat titel en levering niet op elkaar aan sluiten. Ook wordt levering niet volledig gedekt door de gemaakte afspraak. Levering en titel bepalen de rechtsgeldigheid van de overdracht. Als het een niet aansluit op het andere, wordt er alleen overdragen in hoeverre de levering wel gedekt wordt door de titel. Dan gaat het ook alleen om hetgeen geleverd is.

Je bepaalt wat er geleverd is op basis van wat partijen hebben opgeschreven en wat dus in een akte is opgemaakt. In het arrest **HR Eelder Woningbouw/Van Kammen** wordt de vraag behandeld wat bepalend is voor wat er is geleverd. Hieruit volgt dat 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. Hiervoor was vrijwel alleen het Haviltex-arrest van belang maar dat arrest is ongeschikt voor hetgeen in het goederenrecht zich afspeelt. De Haviltex-criteria daarom niet gebruiken!

Bij onjuistheden in de leveringsakte is het arrest HR Bouwmeester/Van Leeuwen van toepassing. Het ging hierbij om een groter perceel in de leveringsakte dan in titel stond. Als meer wordt geleverd, dan waarvoor hij is verkocht dan moet art. 3:84 BW toegepast worden, aangezien een geldige titel noodzakelijk is. Zonder geldige titel is er namelijk geen overdracht. Als je een titel hebt, maar vervolgens meer levert, wordt hetgeen overgedragen niet ondersteund door de titel. Er is dan geen rechtvaardiging dat het overgaat van de een naar de ander. In dit geval moeten wel de Haviltex-criteria toegepast worden, omdat er in een latere verklaring een andere datum genoemd wordt + een notariële akte opgemaakt is. Hier ligt het dus wel aan de verklaringen. In het arrest **HR Kamsteeg/Lisser** gaat het om een andere invulling van een opstalrecht dan in de titel was opgenomen. Het perceel werd overgedragen en op het perceel werd een benzinstation geëxploiteerd. Kamsteeg wilde het perceel overdragen, maar wilde wel het benzinstation houden. Hij wilde dus het overdragen, maar hij wilde zijn opstalrecht op het benzinstation behouden, zodat hij hiervan eigenaar bleef. Hij zou net zolang eigenaar blijven, zolang de opbrengst hem levensonderhoud kon bieden Dit was echter verkeerd opgeschreven. Iets soortgelijks zou heel precies of in elk geval preciezer omschreven moeten worden, dan in dit is gebeurd.

Openbare registers zijn een opeenvolging van aktes. De laatst ingeschrevene akte geeft niet de rechthebbende weer, want het kan zijn dat de voorgaande overeenkomst niet goed is, bijv. bij vernietiging. Ook kennen we een negatief registerstelsel wat in houdt in dat je geen garantie hebt op het feit dat het gaat om het juiste. Hetgeen in de registers staat is dus geen garantie voor het juiste.

Openbare registers kunnen ook invloed hebben op derdenbescherming. Derdenbescherming kan zich op twee manieren voordoen. De eerste mogelijkheid is bescherming tegen beschikkingsonbevoegdheid. Art. 3:88 BW geldt alleen als er beschikkingsonbevoegdheid is of een leverings-of titelgebrek is in een eerdere overdracht. De tweede mogelijkheid is dat openbare registers invloed hebben op de goeder trouw. Art. 3:23 BW treedt niet in als het feit bij raadpleging van openbare registers bekend hoorde te zijn. Bij beide artikelen geldt dat als een feit is ingeschreven, de verkrijger die het feit niet kende niet te goeder trouw is.

Bescherming tegen onvolledigheid van de registers is neergelegd in art. 3:24 BW. Inschrijfbaar feiten die niet zijn ingeschreven, kunnen niet aan de verkrijger worden tegengeworpen, tenzij hij dat feit kende. Vb. Het inschrijven van een procedure: dagvaarding inschrijven.

Bescherming tegen onjuistheid van de openbare registers is zowel in art. 3:25 als in art. 3:26 BW gegrond. Art. 3:25 BW is van toepassing bij de onjuistheid van het ingeschreven feit dat door de notaris met kracht van authenticiteit is vastgesteld. Dit kan niet worden tegengeworpen aan de verkrijger, tenzij hij de onjuistheid kende of door raadpleging van de registers dit had kunnen kennen. Art. 3:26 BW geldt voor overige feiten.

Hoorcollege 5B, 11-12-19, roerende zaken

Om te weten wat onder het begrip “**roerende zaken**” moet worden verstaan, kijken we naar de volgende artikelen. Art. 3:2 BW: zaken zijn voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten. Art. 3:2 lid 2 BW: roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

De betekenis “roerende zaak” is niet altijd even duidelijk. Zo zijn er een aantal grensgevallen waarbij er twijfel was over de vraag of het onder het begrip ‘roerende zaak’ mocht vallen. Een van deze grensgevallen zijn netwerken. De HR heeft recent besloten dat dit als onroerende zaak moet worden aangemerkt, omdat de kabels heel lang in de grond zitten en bestemd zijn om duurzaam te plaatse te blijven. Dit houdt dus in dat netwerken via een notariële akte moeten worden overgeschreven.

Art. 3:2a lid 1 BW bepaalt dat **dieren** geen zaken zijn. Vervolgens staat in het volgende lid dat alle bepalingen met betrekking tot zaken op dieren van toepassing zijn. Daarnaast is het belangrijk om te weten dat mensen rechtssubjecten zijn en geen rechtsobjecten, want je kan er immers geen eigendom van zijn.

Bij levering van roerende zaken, die in de macht van de vervreemder zijn, kijken we naar bezitsverschaffing ex art. 3:90 lid 1 BW. Hiernaast kijken we naar bezitsoverdracht ex art. 3:114 BW. De verkrijger wordt in staat gesteld de macht uit te oefenen, die de overdrager zelf kon uitoefenen. Bij bezitsverschaffing door een niet-bezitter wordt aan de ander een zodanige macht verschaft, dat hij houdt voor zichzelf. Voor de overdracht zonder feitelijke handeling kijken we naar art. 3:115 BW. Het gaat hier om niet corporele overdracht. **Constitutum possessorium** (sub a), **traditio brevi manu** (sub b), **traditio longa manu** (sub c). Let op de beperkingen bij levering constitutum possessorium. Ten eerste kan er geen levering constitutum possessorium plaatsvinden door de detentor ex artt. 3:111 jo. 3:115 sub a BW. Ten tweede is er relativering van de levering ten opzichte van een ouder gerechtigde ex art. 3:90 lid 2 BW.

Bij levering in geval van een **eigendomsvoorbehoud**, wordt vermoed overdracht onder opschortende voorwaarde plaats te vinden van voldoening van een prestatie ex art. 3:92 BW.

Eigendomsvoorbehoud houdt in dat goederen worden geleverd, maar dat het eigendom nog niet over gaat. Dit gebeurt pas als er aan de aanvullende voorwaarde is voldaan.

Voor levering van roerende zaken die niet in macht van de vervreemder zijn, geldt art. 3:95 BW: levering door middel van akte.

Levering bij voorbaat betekent levering van een toekomstig goed. Je hebt absolute en relatief toekomstige goederen. **Absoluut toekomstige goederen** zijn goederen die in het geheel nog niet bestaan. Vb. Een nieuwe eettafel die nog geproduceerd moet worden. Relatief toekomstige goederen zijn goederen die bestaan, maar die aan een ander toebehoort. Vb. Je wilt een zeer zeldzame auto kopen die in een opslag staat bij iemand in Zweden. De algemene regel voor levering bij voorbaat vinden we terug in art. 3:97 BW. De overdracht bij een levering bij voorbaat komt tot stand wanneer aan alle voorwaarden voor overdracht volgens art. 3:84 lid 1 BW is voldaan. Dit betekent dat het goed niet meer toekomstig moet zijn, zodat de vervreemder beschikkingsbevoegd is geworden en er dus een geldige titel en levering (bij voorbaat) is. De levering bij voorbaat brengt wel enkele beperkingen met zich mee. Zo mag het niet gaan om een verboden onderwerp en niet gaan om registergoederen.

Bij een meervoudige levering bij voorbaat kijken we naar art. 3:97 lid 2 BW. Hierbij is de hoofdregel dat de oudste levering prioriteit heeft. De jongere levering werkt niet tegen degene die eerder geleverd heeft gekregen. Alleen bij roerende zaken werkt de jongere levering wel vanaf het moment dat de zaak in handen van de verkrijger is gekomen. Dus zo kan je alsnog het sterkste recht krijgen. Wel moet er dan sprake zijn van te goede trouw.