



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Goederenrecht

Ribbers, P.L.F.

Citation

Ribbers, P. L. F. (2018). Goederenrecht. *Ars Aequi Kwartaalsignaal*, 2018(148), 8660-8661.
Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3243707>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3243707>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

duidelijk zijn en de wederpartij hebben bereikt (onderdeel 2.2). Volgens de eisers heeft het hof daarmee miskend dat een voorschrift voor een bepaalde vorm voor het aangaan en opzeggen van een samenwerking er juist voor is om onderhavige discussie zoveel mogelijk te vermijden, althans heeft het hof onvoldoende gemotiveerd dat aan het schriftelijkheidsvereiste voorbij kan worden gegaan (onderdeel 2.2.1) (r.o. 3.4.1).

De Hoge Raad stelt vast dat het hof in beginsel een juiste maatstaf aanlegt, namelijk dat aan de hand van artikel 3:33 BW en artikel 3:35 BW alle omstandigheden van het geval van belang zijn (r.o. 3.3.2). Evenwel oordeelt de Hoge Raad dat het hof ten aanzien van zowel onderdeel 2.1 als onderdeel 2.2 onvoldoende motiveert of, en zo ja, hoe de door eisers naar voren gebrachte omstandigheden in zijn oordeel zijn betrokken. Het hof had zijn weging van de in onderdeel 2.1 genoemde omstandigheden in zijn motivering moeten uitdrukken. Ten aanzien van onderdeel 2.2 kent de Hoge Raad betekenis toe aan de partijautonomie, namelijk de wijze waarop partijen middels artikel 10 lid 1 van de vennootschapsakte de omstandigheden van de opzegging van de vof hebben willen regelen. Ook hiervoor geldt dat de Hoge Raad oordeelt dat het hof heeft nagelaten dit in zijn oordeel te betrekken dan wel zulks behoorlijk te motiveren. De conclusie van de A-G komt overeen met dit oordeel.

Met een beroep op artikel 81 RO laat de Hoge Raad een bespreking van de overige klachten achterwege, vernietigt het arrest van het hof, en wijst de zaak terug naar het hof.

Literatuur

- F.M. van Cassel-van Zeeland, ‘Grenzen van de redelijkheid en billijkheid bij duurovereenkomsten’, *BB* 2018/41, afl. 12;
- C.E. Drion, ‘De “No Oral Modification Clause”’, *NJB* 2018/996, afl. 20;
- T.J. de Graaf, ‘Naar een coherente(re) implementatie van de informatieplichten met betrekking tot (algemene) voorwaarden voortvloeiend uit de e-commerce-richtlijn en dienstenrichtlijn’, *NTBR* 2018/24, afl. 6;
- T.J. de Graaf, ‘Van oud naar nieuw: van internet naar smart contracts en van mensen naar code (I)’, *WPNR* 2018, afl. 7199;
- T.J. de Graaf, ‘Van oud naar nieuw: van internet naar smart contracts en van mensen naar code (II, slot)’, *WPNR* 2018, afl. 7200;
- A.H. Lamers, *Verbonden overeenkomsten in het handelsrecht*, Zutphen: Uitgeverij Paris 2018, 62 p.;
- M.B.M. Loos, *Algemene voorwaarden*, Den Haag: Boom juridisch 2018, 493 p.;
- M.A.R. Martens, ‘De matiging van contractuele boetes’, *BB* 2018/16, afl. 6;
- H.N. Schelhaas & J.H.M. Spanjaard, ‘Beëindigingsbedingen zijn helemaal het einde, of toch niet?’, *Contracteren* 2018, afl. 2;
- J.H.M. Spanjaard, ‘Detailhandelaren en leveranciers in distributieland treden toe tot het walhalla van de Dienstenrichtlijn’, *Contracteren* 2018, afl. 2;
- J.K. Stam, ‘Smart Contracts?’, *Contracteren* 2018, afl. 2;
- P.J. Tanja, ‘Uitleg van een kettingbeding; contractsuitleg wordt een lappendeken’, *BB* 2018/40, afl. 12;
- R.P.J.L. Tjittes, *Commercieel Contractenrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2018, 620 p.;
- E.F. Verheul, ‘Overdraagbaarheid van contractuele wilsrechten’, *RMThemis* 2018, afl. 3.

GOEDERENRECHT

Mr. P.L.F. Ribbers

Jurisprudentie

HR 4 mei 2018, ECLI:NL:HR:2018:696, NJ 2018/240, NJB 2018/950, RvdW 2018/596, JIN 2018/99; Caribische zaak ('drie voor de prijs van één'): artikel 5:24 BW Sint Maarten en kwalificatie 'overheidseigendom', verkrijgende verjaring en bezit; (objectieve) uitleg notariële akte; (terugkomen van eerdere) erkenning

Begin januari 1942 koopt de rechtsvoorgangster van verzoekers tot cassatie (hierna: X c.s.) een houten huis met twee kamers. Het huis staat op een stuk grond gelegen in het centrum van Philipsburg (de hoofdstad van het Caribische eiland Sint Maarten). In de notariële akte staat (onder meer) opgenomen dat het huis wordt overgedragen ‘in full and free ownership, free of mortgage and other debts and under warranty according to law’. Daarnaast staat op de laatste bladzijde van de akte: ‘Geregistreerd te St. Maarten op vijf Januari 1900 twee en veertig onder nummer drie. De Ontvanger’, gevolgd door een handtekening. Op 10 juli 2006 neemt een notaris de inhoud van de akte gedeeltelijk over en het stuk wordt ingeschreven in de openbare registers.

In september 2013 beginnen X c.s. een procedure tegen het Land Sint Maarten (hierna: het Land). X c.s. menen eigenaar te zijn geworden van de grond – hetzij door levering, hetzij door verkrijgende verjaring – en verderen een verklaring voor (eigendoms)recht. Het Gerecht in eerste aanleg van Sint Maarten volgt de stelling dat sprake is van verkrijgende verjaring. Daarentegen is het Gemeenschappelijk Hof van Justitie (hierna: het Hof) niet overtuigd, vernietigt het vonnis van het gerecht en wijst alle vorderingen van X c.s. af. Het Hof overweegt (onder meer) dat, nu niet bekend is wie in 1942 eigenaar was van de grond waarop het verkochte huis staat, uit het stelsel van de wet volgt dat de grond geldt als ‘overheidsgrond’ waarmee het de overheid vrijstaat om ermee te doen wat zij wil(de) doen.

In de onderhavige (cassatie)procedure komen X c.s. allereerst op tegen het oordeel dat de grond kan worden gekwalificeerd als ‘overheidsgrond’. In dit verband verwijzen X c.s. naar artikel 572 (oud) BW Nederlandse Antillen

(hierna: BWNA), welk artikel per 1 januari 2001 is vervangen door (het inhoudelijk gelijke) artikel 5:24 BWNA. Hoewel de Nederlandse Antillen op 10 oktober 2010 als land zijn opgehouden te bestaan, is voornoemd artikel behouden gebleven in het ‘eigen’ BW van Sint Maarten (hierna: BWSM).

Op grond van artikel 5:24 BWSM behoren onroerende zaken ‘die geen andere eigenaar hebben’ toe aan het Land. Volgens de Hoge Raad is het voor het intreden van dit rechtsgevolg – zoals het Hof had overwogen – ‘niet voldoende’ dat onbekend is wie de eigenaar van de onroerende zaak is, maar is vereist dat de onroerende zaak geen (andere) eigenaar heeft. De nuance die de Hoge Raad in zijn overweging aanbrengt, pakt in bewijsrechtelijk opzicht nadelig voor het Land uit: op het moment dat het Land zich erop beroept eigenaar van een stuk grond te zijn (omdat de grond geen andere eigenaar zou hebben), rusten de stelplicht én bewijslast daarvan op het Land, aldus de Hoge Raad (r.o. 3.3.3). X c.s. krijgen niet helemaal gelijk: met het oog op het verwijt van X c.s. dat het Hof niet heeft onderzocht of de grond destijds onbeheerd was, ziet de Hoge Raad zich genoodzaakt om een opmerking te maken over (de reikwijdte van) artikel 572 (oud) BWNA. Volgens de Hoge Raad stelde ook dit artikel als ‘enige’ vereiste dat de grond geen eigenaar had; aangenomen dient te worden dat het in deze bepaling voorkomende woord ‘onbeheerde’ ‘geen zelfstandige betekenis had’ (r.o. 3.3.5).

Met in ieder geval één geslaagde cassatieklacht op zak klagen X c.s. voorts dat de uitleg die het Hof heeft gegeven aan de notariële akte onvoldoende is gemotiveerd. Ook op dit (verbintenisrechtelijke) punt krijgen X c.s. gelijk van de Hoge Raad. De stellingen die X c.s. hebben aangedragen, maar waaraan het Hof voorbij is gegaan (onder meer de bewoordingen van de notariële akte die erop zouden duiden dat het de partijbedoeling was om goederenrechtelijke rechten over te dragen en dat het de partijbedoeling was om een registergoed te leveren nu partijen blijkens de akte hebben verzocht om inschrijving daarvan in de openbare registers), vormen volgens de Hoge Raad ‘een zodanige aanwijzing voor de juistheid’ van de door X c.s. bepleite uitleg dat het Hof deze stellingen ‘kenbaar’ in zijn beoordeling had moeten betrekken (r.o. 3.4.3).

De procedure heeft ook nog een procesrechtelijk staartje. Het Hof had – in tegenstelling tot het Gerecht in eerste aanleg – overwogen dat de notariële akte niet in 1942 was ingeschreven in de openbare registers. X c.s. verzetten zich tegen dit oordeel nu het Land eerder zou hebben erkend dat de akte in 1942 was ingeschreven en het Land pas bij pleidooi in hoger beroep van deze erkenning is teruggekomen. Dit is in strijd is met de eisen van een goede procesorde en daarnaast zou het Hof buiten de grenzen van de rechtsstrijd zijn getreden, aldus X c.s. Onder verwijzing naar sub 2.32-2.34 van de Conclusie van A-G Rank-Berenschot overweegt de Hoge Raad dat deze klachten doel treffen (r.o. 3.5).

De cirkel is rond met de bespreking van de laatste (goederenrechtelijke) cassatieklachten. X c.s. bestrijden het oordeel van het Hof dat zij niet door verkrijgende

verjaring eigenaar zijn geworden van de grond. Het Hof heeft, kort samengevat, overwogen dat – nu het in casu zou gaan om overheidsgrond – er geen sprake is van bezit (een voorwaarde voor (verkrijgende) verjaring), maar dat X c.s. worden geacht de grond te houden voor het Land. De Hoge Raad is kort, maar krachtig: nu hij reeds heeft geoordeeld dat het oordeel van het Hof dat sprake is van overheidsgrond niet in stand kan blijven, dient ook dit oordeel van het Hof van tafel te worden geschoven (r.o. 3.6.1). Hieraan voegt de Hoge Raad ten slotte toe (r.o. 3.6.2):

‘Het onderdeel klaagt overigens terecht dat het oordeel van het hof dat (de rechtsvoorgangster van) [verzoeker] c.s. geen bezitter waren van perceel 149/1999, blijk geeft van een onjuiste rechtsopvatting dan wel onvoldoende is gemotiveerd. Het hof diende immers, ook indien zou vaststaan dat de grond in 1942 in eigendom toebehoorde aan (de rechtsvoorganger van) het Land, te onderzoeken of sprake is geweest van bezit van perceel 149/1999 door (de rechtsvoorgangster van) [verzoeker] c.s. De maatstaf voor bezit onder het voormalige BWNA verschilt niet wezenlijk van de maatstaf onder het BWSM (vgl. HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309, NJ 2018/141). Het hof diende bij zijn beoordeling of sprake was van bezit, alle omstandigheden van het geval te betrekken, waaronder de aard en bestemming van het perceel, en in te gaan op de stellingen van [verzoeker] c.s. dat zij, dan wel hun rechtsvoorgangster, perceel 149/1999 sinds 1942 onafgebroken hebben bewoond, bebouwd en verhuurd. Door in rov. 4.13 en 4.14 ter motivering van zijn oordeel dat niet was voldaan aan het vereiste van bezit, slechts te verwijzen naar en te citeren uit eerdere uitspraken die andere gevallen betroffen, heeft het hof hetzij een en ander miskend, hetzij zijn oordeel dat in dit geval geen sprake was van bezit, onvoldoende gemotiveerd’.

De Hoge Raad vernietigt, in navolging van A-G Rank-Berenschot (ECLI:NL:PHR:2018:161), het vonnis van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie en wijst het geding terug naar het Hof ‘ter verdere behandeling en beslissing’.

Literatuur

- E. Baljic, E.T. Bosma & C.L. Klapwijk, ‘Verkrijging door bevrijdende verjaring en de inschrijving van registergoederen’, *Tijdschrift voor Zakenrecht* 2018, afl. 1;
- A. Berlee, ‘Pandaktereregistratie van Belastingdienst naar blockchain: een verkenning’, *MvV* 2018, afl. 3;
- L. van Egteren, ‘Inbezitneming van beperkte zakelijke genotsrechten’, *MvV* 2018, afl. 3;
- K.R. Filesia, ‘De Curaçaose trust in het Nederlandse recht’, *WPNR* 2018, afl. 7191;
- M. Huizingh, ‘Tenietgaan van zekerheidsrechten door contractsoverneming’, *Contracteren* 2018, afl. 2;
- A.I. Keur, ‘Rekening en verantwoording door een executerende hypotheekhouder’, *BER* 2018, afl. 2;
- R. Koolhoven, ‘Worden “slimme” zaken in de circulaire economie ook nagetrokken?’, *WPNR* 2018, afl. 7194;
- M. van Lingen & W. Smits, ‘Beslag op bitcoin: (praktisch) onmogelijk?’, *BER* 2018, afl. 2;
- B.H.J. Roes, ‘Inschrijving van een 3D-visualisatie in de openbare registers van het kadaster’, *Tijdschrift voor Zakenrecht* 2018, afl. 1;
- T.F.E. Tjong Tjin Tai, ‘Een goederenrechtelijke benadeeling van databestanden’, *NJB* 2018/1242, afl. 25.