

VASTGOED

Eigendomsgrens en de onderzoeksplicht van de bouwer

2017-0086

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 1 februari 2017 (ECLI:RBMNE:2017:495) een illustratieve uitspraak gewezen waaruit blijkt dat voorzichtigheid is geboden bij (ver)bouwplannen en dat degene die gaat bouwen een onderzoeksplicht heeft om te onderzoeken of de kadastrale erfgrens wel de juridische erfgrens is. De casus is er een van alle dag: een nieuwe eigenaar van een belendend perceel die (ver-)bouwplannen wil realiseren.

Feiten

Aanleiding voor het conflict tussen beide perceelseigenaren, waren de nieuwbouwplannen van de 'nieuwe' buurman die een perceel aankocht in 2014, en een 'oude' buurman aan wie het naastgelegen perceel toebehoorde sinds 2007. Vóór de start van de nieuwbouw bestond de (feitelijke) erfafscheiding tussen de twee naastgelegen percelen uit een houten schutting die vanaf het midden van beide tegen elkaar gebouwde garages aan de achterzijde van de percelen naar voren liep en aansluitend naar de straat, gecombineerd met een haag, een natuurlijke erfafscheiding vormde.

Ter uitvoering van de nieuwbouwplannen sloopte de 'nieuwe' buurman een (vermeend: mandelige) schutting en plaatste een 13 meter lange muur tot 1,5 cm van de kadastrale erfgrens. Gevolg was dat die muur ten opzichte van de oude schutting - u voelt het al aan - enkele centimeters over de strook grond was geplaatst waar voorheen de schutting stond, dus ten nadele van de 'oude' buurman. Toen het geschil het kookpunt bereikte heeft de 'nieuwe' buurman de erfgrens laten inmeten door het Kadaster. Die meting wees uit dat de oorspronkelijke feitelijke erfgrens enkele centimeters afweek van de kadastrale erfgrens en – tegen verwachting van de 'oude' buurman – de stenen muur wel (geheel) binnen het perceel bleef van de 'nieuwe' buurman. Hoewel de uitspraak dat niet vermeldt, zal de 'nieuwe' buurman een zucht van verlichting hebben geslaakt: hij waande zich 'safe' want hij had immers volgens het Kadaster binnen zijn eigendomsgrens gebouwd.

Evenwel legde de 'oude' buurman zich bij deze inmeting niet neer. Hij meende dat inbreuk werd gemaakt op zijn eigendomsrecht omdat hij, althans zijn rechtsvoorganger minstens 10 jaar, dan wel 20 jaar, het bezit had over het desbetreffende strookje grond en dat hij door verjaring inmiddels eigenaar van het stukje grond was geworden. In de procedure vorderde hij onder meer een verklaring voor

recht dat (i) de 'nieuwe' buurman onrechtmatig handelde door de oorspronkelijke erfafscheiding zonder toestemming te slopen, (ii) dat de oorspronkelijke erfafscheiding de erfgrens markeerde, alsook (iii) volledige verwijdering van de stenen muur inclusief fundering. De reconventionele vordering van de 'nieuwe' buurman wordt in dit artikel buiten beschouwing gelaten.

Oordeel van de rechtbank

De rechtbank geeft in het vonnis allereerst een heldere uiteenzetting hoe het ook alweer zit met verkrijgende en bevrijdende verjaring, het te goeder trouw zijn van de verkrijger.

Verkrijgende verjaring is er als vast komt te staan dat er sprake is van onafgebroken bezit te goeder trouw gedurende een periode van 10 jaar (art. 3:99 lid 1 BW). Meetpunt daarbij is de dag na het begin van het bezit (art. 3:102 BW).

Bevrijdende verjaring is er als komt vast te staan dat degene van wie de eigendom wordt betwist bezitter was van de grond op het moment dat de verjaring van de rechtsvordering tot ongedaanmaking van het onrechtmatige bezit is voltooid (art. 3:105 BW). De verjaringstermijn is 20 jaar (art. 3:306 BW). Goede trouw is niet relevant.

Voor beide situaties is dus bezit vereist. Men pretendeert dan eigenaar te zijn. Of er sprake is van bezit, moet worden beoordeeld aan de hand van de verkeersopvattingen, zulks op grond van uiterlijke feiten. Het plaats van een erfafscheiding is zo'n bezitsdaad. Het maaien van een grasberm is dat niet.

Interessant is de overweging waarin de rechtbank zegt dat goede trouw niet steeds ontbreekt indien de verkrijger van een registergoed (hier dus: de 'oude' buurman) destijds een kleiner stuk grond heeft overgedragen gekregen dan hij op grond van de feitelijke situatie mocht aannemen. Kadastrale kaarten behoren niet tot de openbare registers en het is maar de vraag of hij daaruit had kunnen afleiden dat de erfgrens niet correspondeerde met de kadastrale grens. De rechtbank merkt op dat als een muur, hek of heg als afscheiding tussen erven dient, die vermoed wordt de grens tussen de erven aan te geven (art. 5:36 BW). Tegenbewijs is mogelijk. Volgens de rechtbank is dat tegenbewijs geleverd. De kadastrale uitmeting heeft aangegeven dat de erfgrens anders loopt. Van die kadastrale grens moet de rechter dan ook in beginsel uitgaan. In beginsel, want de 'oude' buurman had gesteld dat hij door verjaring eigenaar was geworden van het strookje

grond gelegen tot de door de aannemer gesloopte oorspronkelijke erfgrens.

In dat bewijs slaagt de 'oude' buurman op grond van een veelheid van schriftelijke verklaringen, foto's et cetera. De schutting en de coniferenhaag stonden er al in 1989 respectievelijk 1992 en dus nog voordat de 'oude' buurman het perceel in 2007 kocht. En die situatie trof ook de 'nieuwe' buurman aan.

De rechtbank zegt vervolgens twee dingen. Ten eerste: de 'oude' buurman heeft destijds niet op basis van de feitelijke situatie en/of mededelingen van zijn verkoper aanleiding moeten zien om een nader onderzoek in te stellen naar de eigendomssituatie; ook niet omdat bij raadpleging van de kadastrale kaart zonder erfgrensreconstructie zou zijn gebleken dat de feitelijke erfgrens niet overeenkwam met de kadastrale grens.

Ten tweede: de 'nieuwe' buurman trof de feitelijke situatie aan zoals die er was, inclusief de (later door zijn aannemer) verplaatste erfafscheiding (schutting en beplanting) zodat er juist voor hem aanleiding had moeten zijn om zich ervan te vergewissen wat nu precies de juridische situatie was alvorens hij de erfafscheiding ging slopen en de muur te bouwen.

En dan is het pleit snel beslecht. De rechtbank komt tot het oordeel dat er sprake is van zowel verkrijgende als bevrijdende verjaring (de 'oude' buurman is dus eigenaar geworden). De rechtbank verwerpt het verweer van de 'nieuwe' buurman dat hij grote schade lijdt bij afbraak en dat dit een onevenredige benadeling oplevert. Maar omdat hij zijn onderzoeksplicht heeft geschonden, gaat de rechtbank daaraan voorbij; en passant nog opmerkende dat het terugbrengen van het groene karakter van de erfafscheiding en tuin voor de 'oude' buurman een zwaarder belang vormt dan het belang van de 'nieuwe' buurman om de muur niet te hoeven afbreken.

De beoordeling van de rechtbank valt uit in het voordeel van de 'oude' buurman. Hij is naar het oordeel van de rechtbank aan te merken als bezitter te goeder trouw van de tuin tot halverwege de oorspronkelijke erfafscheiding welke nu deels door de muur wordt ingenomen. Daarbij is irrelevant of de 'oude' buurman de kadastrale kaart heeft geraadpleegd om vast te stellen of de schutting wel overeenkwam met de kadastrale grens. Reden hiervoor is dat een kadastrale kaart niet behoort tot de 'openbare registers' (hierover later meer). Ook is het – nu het gaat om een verschil van enkele centimeters – onwaarschijnlijk dat uit de raadpleging van de kadastrale kaart zonder erfgrensreconstructie zou zijn gebleken dat de oorspronkelijke erfgrens niet overeenkwam met de kadastrale erfgrens. Hierdoor mocht de 'oude' buurman

aannemen dat zijn tuin reikte tot halverwege de schutting en mocht hij zich redelijkerwijs als rechthebbende beschouwen (R.o. 5.11). Anderzijds lag het voor de hand dat de 'nieuwe' buurman, die de feitelijke situatie als zodanig aantrof bij aankoop, vóór het afbreken van de oorspronkelijke erfafscheiding, de juridische (eigendoms)situatie zou onderzoeken.

De rechtbank concludeert dat bezit in ieder geval in 2007 (bij aankoop 'oude' buurman) langer dan 10 jaar heeft voortgeduurd en in 2014 (bij aankoop 'nieuwe' buurman) ook langer dan 20 jaar heeft voortgeduurd. Er is zowel sprake van verkrijgende verjaring op grond van artikel 3:99 BW als bevrijdende verjaring in de zin van artikel 3:105 BW (R.o. 5.13). De juridische erfgrens is dus door verjaring in de feitelijke erfgrens, zijnde de schutting en haag, overgegaan en dus is hier sprake van een mandelige erfgrens op grond van artikel 5:62 lid 1 BW.

Op de vordering van de 'oude' buurman tot uitvoerbaarverklaring bij voorraad oordeelt de rechtbank afwijzend. De belangen van de 'oude' buurman wegen niet op tegen het belang van de 'nieuwe' buurman bij behoud van de toestand totdat op een eventueel rechtsmiddel is beslist.

Commentaar

Artikel 3:16 BW (let op dat de wettelijke regeling betreffende deze registers deels te vinden is in het BW, in het bijzonder in art. 17-31, en deels in de Kadasterwet, in het bijzonder in art. 8-47 en 99-110) bepaalt dat er openbare registers moeten worden gehouden waarin feiten kunnen worden ingeschreven die voor de rechtstoestand van belang zijn. Een uitwerking hiervan is gegeven in de Kadasterwet. Onderscheid moet worden gemaakt in de openbare registers (hoofdstuk 2 Kadasterwet) en de basisregistratie kadaster waaronder de kadastrale kaart (hoofdstuk 3 Kadasterwet). Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat met de term 'registers' uitsluitend is bedoeld de openbare registers (hoofdstuk 2 Kadasterwet) (MvT Inv., Parl. Gesch. Inv., p. 1057 tweede alinea.). De kadastrale registratie (hoofdstuk 3 Kadasterwet) heeft weliswaar de functie om informatie overzichtelijker te maken, maar zij strekt er niet toe dat derden op de juistheid mogen afgaan zonder nader onderzoek (MvT Inv., Parl. Gesch. Inv., p. 1057 vierde alinea.). Uitgangspunt van de wet is dan ook dat *"derden hun oordeel omtrent de feitelijk gesteldheid van een onroerende zaak niet op de openbare registers of op de kadastrale registratie, maar van een bezichtig ter plaatse moeten gronden"* (MvT Inv., Parl. Gesch. Inv., p. 1058).

In de parlementaire geschiedenis is verder expliciet voorzien in de vraag wat beslissend is bij het bepalen van de grens tussen twee aangrenzende percelen. Hiervoor is beslissend wat, zo nodig na inmeting door het kadaster,

voortvloeit uit de rechtshandelingen van de betrokken partijen, behoudens eventuele andere feiten zoals verjaring, vervulling van voorwaarden, erfopvolging en de werking van rechterlijke uitspraken (MvT Inv., Parl. Gesch. Inv., p. 1058 derde alinea).

Met een kadastrale inmeting kan dus wel het vermoeden worden weerlegd van artikel 5:36 BW (dat de erfafscheiding wordt vermoed de erfrens te zijn). Die kadastrale grens moet dan ook als uitgangspunt door de rechtbank worden genomen, tenzij blijkt dat een wijziging is gekomen door verjaring (R.o. 5.8).

En dat doet de rechtbank ook in de uitspraak en oordeelt vervolgens op grond van de feiten en omstandigheden geheel in lijn met de parlementaire geschiedenis dat de 'nieuwe' buurman een onderzoeksplicht had die hij niet is nagekomen. En daardoor loopt het voor de 'nieuwe' buurman heel vervelend af. Opdrachtgevers, architecten en aannemers zijn dus gewaarschuwd!

Auteur: mr. J.M. van Noort, advocaat bij Van Benthem & Keulen N.V., Utrecht