

ECLI:NL:RBDHA:2023:2556

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	08-03-2023
Datum publicatie	13-03-2023
Zaaknummer	C/09/626601 / HA ZA 22-252
Rechtsgebieden	Goederenrecht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Burenrecht. Vraag of een erfdienstbaarheid is ontstaan. Geen erfdienstbaarheid gevestigd doordat geldige titel ontbrak. Zou dat anders zijn, dan zou de erfdienstbaarheid door verjaring teniet zijn gegaan (art. 3:306 jo. 3:106 BW).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Den Haag

Team handel

Zaaknummer / rolnummer : C/09/626601 / HA ZA 22-252

Vonnis van 8 maart 2023

in de zaak van

[eiser] te [plaats],
eiser in conventie,
verweerder in reconventie,
advocaat: mr. M.J.M.T. van Maarle te Zoetermeer,

tegen

[gedaagde] te [plaats],
gedaagde in conventie,
eiser in reconventie,
advocaat: mr. P.H. de Lange te Leiden.

Partijen zullen hierna [eiser] en [gedaagde] worden genoemd.

1 Kern van het geschil

Partijen hebben een geschil over het bestaan van een erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van het perceel waarvan [eiser] eigenaar was en ten laste van het perceel van [gedaagde].

2 De procedure

2.1. Het procesdossier bestaat uit:

- de dagvaarding van 10 maart 2022, met producties 1 t/m 19;
- de conclusie van antwoord tevens conclusie van eis in reconventie, met producties 1 t/m 3;
- de conclusie van antwoord in reconventie tevens akte houdende wijzing eis;
- de akte overlegging productie 20 aan de zijde van [eiser];
- het tussenvonnis van 16 november 2022, waarbij een plaatsopneming en aansluitende mondelinge behandeling is bepaald;
- het proces-verbaal van de plaatsopneming gehouden op 24 januari 2023.

2.2. Op 24 januari 2023 heeft de plaatsopneming en de aansluitende mondelinge behandeling van de zaak plaatsgevonden. De rechtbank heeft tijdens de mondelinge behandeling vragen aan partijen gesteld en partijen hebben hun standpunten toegelicht. Van de plaatsopneming is een proces-verbaal opgemaakt. De griffier heeft aantekening gemaakt van wat partijen tijdens de zitting hebben gezegd. Die aantekeningen zijn toegevoegd aan het griffiedossier.

2.3. Ten slotte is een datum voor het wijzen van vonnis bepaald.

3. De feiten

3.1. De procedure heeft betrekking op de percelen uit onderstaande uitsnede van de kadastrale kaart:



3.2. [eiser] is vanaf 11 oktober 2004 eigenaar geweest van het perceel aan de [adres 1] te [plaats]. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente [plaats], [sectienummer 1] (hierna: perceel [perceel 1]).

3.3. Op de begane grond van perceel [perceel 1] bevindt zich een winkelruimte die is samengevoegd met de bebouwing op het perceel kadastraal bekend als gemeente [plaats], [sectienummer 2] (hierna:

perceel [perceel 2]). [eiser] heeft perceel [perceel 2] bij notariële akte van 23 maart 1987 geleverd gekregen. In het verleden maakte perceel [perceel 2] onderdeel uit van het voormalige perceel kadastraal bekend als gemeente [plaats], [sectienummer 4].

- 3.4. [gedaagde] is sinds 1 oktober 1997 eigenaar van het perceel aan de [adres 2] te [plaats] en de naastgelegen steeg. De steeg grenst aan de oostzijde aan perceel [perceel 2] en staat kadastraal bekend als gemeente [plaats], [sectienummer 3] (hierna: perceel [perceel 3]).
- 3.5. Perceel [perceel 3] betreft het zuidelijk deel van de voormalige [straatnaam 1]. De [straatnaam 1] was tot 1967 eigendom van de Gemeente [plaats] en openbaar toegankelijk.
- 3.6. De Gemeente [plaats] heeft perceel [perceel 3] bij notariële akte van 7 maart 1967 geleverd aan één van de rechtsvoorgangers van [gedaagde], de heer [naam]. De notariële leveringsakte van 7 maart 1967 vermeldt voor zover relevant het volgende:

Ten laste van het ten deze verkochte perceel (zoals voorschreven kadastraal bekend als gemeente [plaats] ([sectienummer 3]) en tot gebruik en ten nutte van de percelen kadastraal bekend als gemeente [plaats] sectie [sectieletter] nummer [perceel 5], [perceel 6], [perceel 4] en [perceel 7] wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende het recht om te voet, onder medevoering aan de hand van een rijwiel of ander klein voertuig of voorwerp, het lijdende erf te begaan van en naar de openbare weg ([straatnaam 2]) waarbij de eigenaar van het lijdend erf de bevoegdheid heeft dit erf van de openbare weg af te scheiden, uitsluitend door middel van een draaibaar hek of een deur, een opening toelatende ter breedte van tenminste een meter, onder verplichting om aan ieder van de gebruikers van de heersende erven een sleutel ter beschikking te stellen, zodat te allen tijde van het recht van erfdienstbaarheid gebruik kan worden gemaakt.

- 3.7. De rechtsvoorgangers van [eiser] hebben perceel [perceel 2] bij notariële akte van 20 juni 1978 geleverd gekregen. De rechtsvoorgangers hebben onder verwijzing naar de in 3.6 geciteerde notariële akte van 7 maart 1967 in kort geding gevorderd om de heer [naam] te veroordelen tot afgifte van een sleutel van de poort die vanaf de openbare weg toegang geeft tot perceel [perceel 3].
- 3.8. Het daarop gewezen vonnis van de president van de arrondissementsrechtbank s-Gravenhage uitgesproken op 19 oktober 1978 vermeldt het volgende:

De President merkt op, dat uit de notariële akte d.d. 7 maart 1967 waarop eisers zich beroepen, niets blijkt van het ontstaan van een erfdienstbaarheid door bestemming in de zin van artikel 747 Burgerlijk Wetboek. Eisers waren verder geen partij bij deze akte; dat was ook niet het geval ten aanzien van enige voorganger van hen in de eigendom van perceel [perceel 4]. Er kan dus ook niet een erfdienstbaarheid zijn gevestigd door een titel in de zin van artikel 742 Burgerlijk Wetboek, dat wil zeggen door een overeenkomst waarbij de eigenaar van het dienend erf (in casu [perceel 3]) aan de eigenaar van het heersend erf (in casu [perceel 4]) een erfdienstbaarheid verleent.

De President acht dan ook ernstig aan twijfel onderhevig of in een eventueel bodemgeschil zal worden aangenomen, dat door overschrijving van bovengenoemde akte van 7 maart 1967 een erfdienstbaarheid is ontstaan ten gunste van perceel [perceel 4] als heersend erf.

- 3.9. De notariële akte van 23 maart 1987 waarbij perceel [perceel 2] aan [eiser] is geleverd bevat een verwijzing naar de in 3.6 geciteerde notariële akte van 7 maart 1967.
- 3.10. Omstreeks 1992 is een bouwvergunning verleend ten behoeve van een zonnestudio die destijds in het pand aan de [adres 3] te [plaats] gevestigd was. Op basis van de bouwvergunning is het pand aan de [adres 3] te [plaats] uitgebreid met een gedeelte van perceel [perceel 2], [perceel 3] en [perceel 8]. Deze ruimtes werden door de zonnestudio gehuurd.

- 3.11. Als gevolg van de verbouwing is een gedeelte van perceel [perceel 3] bebouwd. De bebouwing belemmert de feitelijke uitoefening van de erfdienstbaarheid die in de in 3.6 geciteerde akte wordt beschreven. Nadat de huurovereenkomst met de zonnestudio in 2002 is geëindigd heeft [eiser] aan de binnenzijde van perceel [perceel 2] een gipswand geplaatst.
- 3.12. Op 26 april 2021 is tussen [eiser] en een derde (hierna: koper 1) een koopovereenkomst met betrekking tot perceel [perceel 1] en perceel [perceel 2] gesloten.
- 3.13. [eiser] heeft [gedaagde] bij brieven van 28 april 2021 en 5 mei 2021 verzocht om de oorspronkelijke situatie te herstellen en de erfdienstbaarheid uit de in 3.6 geciteerde notariële akte van 7 maart 1967 te respecteren. [gedaagde] heeft aan dit verzoek geen gehoor gegeven.
- 3.14. [eiser] heeft op 21 oktober 2021 een overeenkomst met koper 1 gesloten op basis waarvan de koopovereenkomst van 26 april 2021 is ontbonden. Deze overeenkomst bepaalt voor zover relevant het volgende:
- Het object zal z.s.m. weer te koop worden aangeboden. Indien verkoper een andere koper vindt die het object wil kopen zonder een overpad naar de [straatnaam 2] via de voormalige [straatnaam 1] dan staat het verkoper vrij om opnieuw een transactie aan te gaan. Indien de notariële overdracht daarvan plaatsvindt zal door verkoper aan de in deze ontbindingsovereenkomst genoemde koper een onkostenvergoeding en voor het meewerken aan deze ontbinding een bedrag worden voldaan van 20.000,-- (zegge twintigduizend euro). Verkoper zal dit bedrag ook voldoen indien geen koper gevonden is uiterlijk op 20 april 2022.*
- 3.15. [eiser] heeft perceel [perceel 1] en perceel [perceel 2] na het uitbrengen van de dagvaarding aan een (andere) derde (hierna: koper 2) verkocht. Koper 2 heeft meegedeeld geen belang te hebben bij een erfdienstbaarheid ten laste van perceel [perceel 3], zodat [eiser] zijn eis heeft gewijzigd in de zin dat hij alleen een verklaring voor recht vordert dat er sprake is van een erfdienstbaarheid en dat [gedaagde] wordt veroordeeld tot betaling van een bedrag van 20.000,00.

4 Het geschil

- 4.1. [eiser] vordert in conventie na wijziging van eis dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
- I. voor recht verklaart dat er sprake is van een erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van het perceel gemeente [plaats], [sectienummer 2] als heersend erf en perceel gemeente [plaats], [sectienummer 3] als dienend erf, zoals uitgewerkt in het petitum van de dagvaarding;
- II. [gedaagde] veroordeelt om aan [eiser] te betalen een bedrag van 20.000,00 ter zake de door [eiser] aan kopers verschuldigde boete;
- III. [gedaagde] veroordeelt in de kosten van de procedure, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde van eiser, en voor het geval de voldoening van de proceskosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten vanaf bedoelde termijn voor voldoening, alsmede de nakosten.
- 4.2. [eiser] legt aan zijn vorderingen ten grondslag dat bij de notariële akte van 7 maart 1967 een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd met perceel [perceel 2] als heersend erf en perceel [perceel 3] als dienend erf, althans dat hieruit kan worden afgeleid dat het de bedoeling was om een dergelijke erfdienstbaarheid te vestigen. [eiser] stelt dat op grond van artikel 157 Rv dwingende bewijskracht toekomt aan de notariële akte van 7 maart 1967. Daarnaast volgt de erfdienstbaarheid

volgens [eiser] uit het kadastraal onderzoek dat hij heeft laten verrichten.

4.3. [gedaagde] concludeert in conventie tot niet-ontvankelijkverklaring van [eiser] in zijn vordering, althans tot afwijzing daarvan.

4.4. [gedaagde] vordert in reconventie:

I. primair: een verklaring voor recht dat nooit een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd met perceel gemeente [plaats], [sectienummer 3] als dienend erf en perceel gemeente [plaats], [sectienummer 2] als heersend erf;

II. subsidiair: een verklaring voor recht dat een rechtsvordering tot het herstellen van een erfdienstbaarheid van voetpad met perceel gemeente [plaats], [sectienummer 3] als dienend erf en perceel gemeente [plaats] [sectienummer 2] als heersend erf is verjaard door verloop van twintig jaren op grond van artikel 3:106 juncto 3:306 BW.

Met veroordeling van [eiser] in de kosten van de procedure waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde van eiser, en voor het geval de voldoening van de proceskosten niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten vanaf bedoelde termijn voor voldoening, alsmede de nakosten.

4.5. [eiser] concludeert in reconventie tot niet-ontvankelijkverklaring van [gedaagde] in zijn vordering, althans tot afwijzing daarvan.

4.6. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan. In verband met de nauwe samenhang zullen de vorderingen in conventie en in reconventie gezamenlijk worden behandeld, tenzij anders vermeld

5 De beoordeling

5.1. De rechtbank is van oordeel dat de in de notariële akte van 7 maart 1967 opgenomen erfdienstbaarheid niet voldoet aan de daarvoor geldende vereisten en daarmee niet rechtsgeldig is gevestigd.

5.2. Een erfdienstbaarheid ontstaat door vestiging indien is voldaan aan de vereisten van een geldige titel, beschikkingsbevoegdheid en een notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers (artikel 3:84 jo. 3:89 jo. 3:98 BW). Ook onder het oude Burgerlijk Wetboek (dat tot 1 januari 1992 gold) werden deze eisen aan een rechtsgeldige vestiging van een erfdienstbaarheid gesteld.

5.3. Een geldige titel voor de erfdienstbaarheid waar [eiser] een beroep op doet vereist dat er sprake is van een goederenrechtelijke overeenkomst waarbij de eigenaar van perceel [perceel 3] als dienend erf een recht van erfdienstbaarheid heeft verleend aan de eigenaar van perceel [perceel 2] (voorheen kadastraal bekend als gemeente [plaats], [sectienummer 4]) als heersend erf. Een dergelijke overeenkomst ontbreekt. Tussen partijen is niet in geschil dat alleen de Gemeente [plaats] en de heer [naam] partij zijn bij de notariële akte van 7 maart 1967. Van een andere overeenkomst of akte is niet gebleken. De rechtbank is daarmee van oordeel dat er geen geldige titel aan de gestelde erfdienstbaarheid ten grondslag ligt.

5.4. Anders dan [eiser] lijkt voor te staan brengt artikel 157 Rv niet mee dat de erfdienstbaarheid bij de notariële akte van 7 maart 1967 rechtsgeldig is gevestigd. Het dwingende bewijs dat op grond van artikel 157 Rv aan een authentieke akte toekomt ziet immers slechts op hetgeen de notaris binnen de kring van zijn bevoegdheid omtrent zijn waarnemingen en verrichtingen heeft verklaard, zoals het feit

dat partijen voor hem zijn verschenen, de datum waarop en de plaats, dat partijen verklaringen hebben afgelegd en dat zij de akte hebben ondertekend. Daarmee is echter niets gezegd over het waarheidsgehalte van die verklaring

- 5.5. Uit het kadastraal erfdiensbaarchedenonderzoek kan evenmin worden afgeleid dat er een erfdiensbaarchheid met perceel [perceel 3] als dienend erf en perceel [perceel 2] als heersend erf is gevestigd. In het kader van een erfdiensbaarchheidonderzoek wordt slechts geconstateerd of een erfdiensbaarchheid in een notariële akte naar voren komt. De omstandigheid dat een erfdiensbaarchheid in een notariële akte voorkomt, betekent nog niet dat ook is voldaan aan de vereisten voor vestiging daarvan.
- 5.6. Ten overvloede merkt de rechtbank op dat indien [eiser] zou moeten worden gevolgd in het standpunt dat hij er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat een erfdiensbaarchheid was gevestigd, te gelden heeft dat de erfdiensbaarchheid door verjaring teniet is gegaan. De rechtbank heeft bij de plaatsopneming vastgesteld dat de bebouwing op perceel [perceel 3] de feitelijke uitoefening van de gestelde erfdiensbaarchheid belemmert. Tussen partijen is niet in geschil dat deze situatie sinds 1992 bestaat. In zoverre is er sprake van een met de gestelde erfdiensbaarchheid strijdige toestand die op zijn minst twintig jaar heeft voortgeduurd. De rechtbank gaat voorbij aan het betoog van [eiser] dat er geen sprake is van een met de erfdiensbaarchheid strijdige toestand omdat [eiser] destijds heeft ingestemd met de verbouwing. Hij heeft daartoe aangevoerd dat partijen (voor wat betreft [gedaagde]: zijn rechtsvoorganger) waren overeengekomen dat er wijzigingen aan de betreffende percelen werden aangebracht voor de huurperiode van de zonnestudio van 1992 tot 2002 waardoor de erfdiensbaarchheid niet kon worden uitgeoefend, welke wijzigingen aan het einde van de huurperiode weer ongedaan zouden worden gemaakt. In het licht van de betwisting van deze afspraak door [gedaagde] heeft [eiser] onvoldoende onderbouwd dat partijen bij het maken van de afspraken over de verbouwing ook een afspraak hebben gemaakt die zag op de gestelde erfdiensbaarchheid. Uit de gang van zaken nadat de huurperiode van de zonnestudio in 2002 was beëindigd, valt ook niet af te leiden dat een afspraak over (hervatting van de uitoefening van) de gestelde erfdiensbaarchheid bestond. [eiser] heeft de doorgang van perceel [perceel 2] naar perceel [perceel 3] afgesloten met een gipswand, waardoor uitoefening van de gestelde erfdiensbaarchheid ook vanaf 2002 onmogelijk bleef.
- 5.7. Het voorgaande brengt mee dat ook indien [eiser] er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat er een erfdiensbaarchheid zou zijn ontstaan, deze erfdiensbaarchheid teniet is gegaan als gevolg van extinctieve verjaring van de rechtsvordering van [eiser] tot opheffing van deze met de erfdiensbaarchheid strijdige toestand (artikel 3:306 juncto 3:106 BW).

Slotsom

- 5.8. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de vorderingen in conventie van [eiser] zullen worden afgewezen. De in reconventie primair gevorderde verklaring voor recht van [gedaagde] zal worden toegewezen. De rechtbank zal de verwijzing naar perceel gemeente [plaats], [sectienummer 5] in de gevorderde verklaring voor recht als een kennelijke verschrijving beschouwen en verbeterd lezen in de zin dat daarin perceel gemeente [plaats], [sectienummer 3] moet worden gelezen.

Proceskosten

- 5.9. [eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij in conventie en in reconventie in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op:

conventie

- griffierecht 1.301,00

- salaris advocaat 1.794,00 (3,0 punten à 598 (tarief II)

Totaal 3.095,00

reconventie

- salaris advocaat 299,00 (0,5 punten à 598 (tarief II)

Totaal 299,00

De proceskosten zullen worden vermeerderd met de daarover gevorderde wettelijke rente.

5.10. [gedaagde] heeft mede gevorderd om [eiser] te veroordelen in de nakosten. Nakosten behoren volgens vaste rechtspraak tot de proceskosten (vgl. HR 19 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1116, r.o. 3.5 en HR 10 juni 2022, ECLI:NL:HR:2022:853, r.o. 2.3). De nakosten worden altijd toegewezen, ook als deze niet expliciet zijn gevorderd. De nakosten worden begroot op het bedrag genoemd in het liquidatietarief civiel (bij een procedure in conventie en reconventie 271,00 zonder betekening). Dit bedrag en de wettelijke rente daarover worden onvoorwaardelijk toegewezen. In geval van betekening worden een extra bedrag aan salaris (90,00 extra) en de exploitkosten van betekening toegekend. Deze kosten en de wettelijke rente daarover worden voorwaardelijk toegekend, te weten als gedaagde niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden.

6 De beoordeling

De rechtbank:

in conventie

6.1. wijst het gevorderde af;

6.2. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op 3.095,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na dagtekening van dit vonnis, indien [eiser] voormelde kosten niet voordien heeft vergoed, tot de dag van algehele voldoening;

in reconventie

6.3. verklaart voor recht dat er nooit een erfdienstbaarheid van voetpad is gevestigd met perceel gemeente [plaats], [sectienummer 3] als dienend erf en perceel gemeente [plaats], [sectienummer 2] als heersend erf;

6.4. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op 299,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de vijftiende dag na dagtekening van dit vonnis, indien [eiser] voormelde kosten niet voordien heeft vergoed, tot de dag van algehele voldoening;

in conventie en in reconventie

6.5. begroot de nakosten op 271,-, te vermeerderen met 90,- in geval van betekening, voor wat betreft het bedrag van 271,- te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van veertien dagen na de datum van dit vonnis en voor wat betreft het bedrag van 90,- te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van veertien dagen na de betekening van het vonnis.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.M. Boogers en in het openbaar uitgesproken op 8 maart 2023.