

ECLI:NL:RBROT:2021:933

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	03-02-2021
Datum publicatie	10-02-2021
Zaaknummer	C/10/582443 / HA ZA 19-868
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHDHA:2024:241, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Goederenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Erfpacht; uitleg koopovereenkomst; uitleg akte van levering; horizontale natrekking.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/582443 / HA ZA 19-868

Vonnis van 3 februari 2021

in de zaak van

1 [naam persoon A] ,

wonende te [woonplaats A] ,

2. [naam persoon B],

wonende te [woonplaats B] ,

eisers in conventie,

verweerders in reconventie,

advocaat mr. J. Slager te Rotterdam,

tegen

1 [naam bedrijf C] ,

gevestigd te [vestigingsplaats C] ,

2. [naam persoon D],

wonende te [woonplaats D] ,

gedaagden in conventie,

eisers in reconventie,

advocaat mr. E.M. Richel te Schiedam,

waarin door eisers in conventie is opgeroepen op grond van artikel 118 Rv

[naam persoon E] ,

wonende te [woonplaats E] ,

niet verschenen.

Eisers in conventie worden hierna [naam persoon A] en [naam persoon B] genoemd. Gedaagden in conventie worden hierna [naam bedrijf C] en [naam persoon D] genoemd. [naam bedrijf C] en [naam persoon D] worden gezamenlijk [naam bedrijf C] c.s. genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 14 oktober 2020 en de daaraan ten grondslag liggende processtukken;
- de akte na tussenvonnis van 11 november 2020 van [naam persoon A] en [naam persoon B] , onder meer inhoudend een eiswijziging;
- de akte uitlating na tussenvonnis tevens akte houdende een vermeerdering der eis in reconventie van 9 december 2020 van [naam bedrijf C] c.s., met productie.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. De gemeente Schiedam is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie [sectie] , nummers [kadasternummer 1] en [kadasternummer 2] (hierna: perceel [kadasternummer 1] en perceel [kadasternummer 2]). Perceel [kadasternummer 1] is plaatselijk bekend [adres 1] te ([postcode]) Schiedam. Op dit perceel staat onder meer een bedrijfshal. Perceel [kadasternummer 2] is plaatselijk bekend [adres 2] te ([postcode]) Schiedam, zij het dat in sommige stukken nummer 4/4A wordt vermeld. Op dit perceel staan onder meer een woning en een bedrijfshal.

2.2. De gemeente Schiedam heeft beide percelen in erfpacht uitgegeven aan [naam bedrijf C] . [naam persoon D] is bestuurder en enig aandeelhouder van [naam bedrijf C] .

Ten tijde van deze erfpachtuitgifte lag tussen de bedrijfshal aan de [adres 1] en de woning/bedrijfshal aan de [adres 2] een strook grond (hierna: de strook grond). De strook grond ligt voor twee-derde deel op perceel [kadasternummer 1] en voor één-derde deel op perceel [kadasternummer 2]. Het gedeelte van de strook grond dat op perceel [kadasternummer 2] ligt, wordt hierna aangeduid als de betwiste grond. Op de gehele strook grond hebben [naam bedrijf C] c.s. een hal laten bouwen (hierna: de tussenhal).

- 2.3. In 2012 heeft [naam bedrijf C] zowel het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 1] als het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 2] te koop aangeboden. Daartoe heeft hij verkoopbrochures laten opstellen voor beide percelen. Volgens de verkoopbrochure van perceel [kadasternummer 1] wordt te koop aangeboden het recht van erfpacht op een

Multifunctionele bedrijfshal van 35.00x12.00m in gebruik als werkplaats met een aangebouwde tussenhal 30.00x4.00m met eigen toegangsdeur.

()

De tussenhal () heeft een vloer van stelco[n]platen. Vrije hoogte 3,60m. daklichten met aan de achterzijde een inbouw kantoor.

Tussen de beide hallen zijn brede schuifdeuren, waardoor ze goed met elkaar verbonden zijn.

Volgens de verkoopbrochure van perceel [kadasternummer 2] wordt te koop aangeboden het recht van erfpacht op een

Multifunctionele bedrijfshal van 336 m2 met een luxe vrij gelegen bedrijfswoning van 130 m2 ()

- 2.4. [naam persoon A] heeft belangstelling getoond voor de aankoop van het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 2] en heeft de bedrijfshal en de woning op dit perceel bezichtigd. De tussenhal heeft [naam persoon A] toen niet bezichtigd.

- 2.5. Daarna hebben [naam persoon D] en mevrouw [naam persoon F] als verkopers en [naam persoon A] en [naam persoon B] als kopers op 5 december 2012 een overeenkomst ondertekend, waarin zij

verklaren dat zij op 17 november 2012 een koopovereenkomst hebben gesloten inzake:

- Het recht van erfpacht eindigend op 30 april 2039 van een perceel grond, waarvan de blote eigendom toebehoort aan de gemeente Schiedam, waa[r]voor aan de gemeente een jaarlijkse erfpachtcanon moet worden voldaan groot 3.525,-- () met de zich op de grond bevindende opstallen uitmakende een bedrijfshal alsmede een woonhuis

plaatselijk bekend (incl. postcode) [adres 2] , [postcode] te Schiedam

kadastraal bekend gemeente SCHIEDAM, sectie [sectie] nummer [kadasternummer 2] groot ha, 04 a, 60 ca,

artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik.

5.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

()

- 5.14. verkoper en koper verklaren:

in de notariële akte van levering zullen overigens nog de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:

Koper is bekend met de bestaande situatie, de hal [adres 1] is aangebouwd.

2.6. In een e-mail van 25 april 2013 heeft de verkoopmakelaar onder meer het volgende meegedeeld aan een ambtenaar van de gemeente Schiedam.

Het probleem is nu dat bij verkoop de toekomstig eigenaar van [kadasternummer 2] rechthebbende wordt op een strookje grond welke in de tussenthal ligt. Dat wil de heer [naam persoon D] niet.

2.7. Op 23 juli 2013 hebben [naam persoon A] en [naam persoon D] samen met de verkoopmakelaar en een medewerker van de door [naam persoon A] en [naam persoon B] aangewezen notaris de tussenthal bezichtigd. Volgens een e-mail van 16 juli 2013 van de verkoopmakelaar aan [naam persoon A] gebeurde dit op voorstel van (de medewerker van) de notaris:

Op die manier kan hij het beste overzien hoe het in de akte van levering moet worden omschreven.

2.8. In de akte van levering van 15 augustus 2013, waarin is vermeld dat [naam persoon D] en [naam persoon F] samen verkoper worden genoemd en [naam persoon A] en [naam persoon B] samen koper, is onder meer het volgende vermeld.

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijf december tweeduizend twaalf een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond met een bedrijfshal en met een bedrijfswoning gelegen te [postcode] Schiedam, [adres 2] , kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie [sectie] , nummer [kadasternummer 2] ter grootte van vier are en zestig centiare (4 a 60 ca), hierna aangeduid met: "het verkochte".

()

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

()

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen verklaren, in aanvulling op hetgeen zij in vorenbedoelde koopovereenkomst zijn overeengekomen, nog het navolgende te zijn overeengekomen:

()

ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van verkochte en ten behoeve en ten laste van de bebouwing op het hiervoor gemelde kadastrale perceel nummer [kadasternummer 1] , over en weer, worden bij deze al die erfdienstbaarheden gevestigd strekkende tot legalisering van de thans bestaande bouwkundige situatie, waardoor de toestand waarin de bebouwing op het verkochte perceel en voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Schiedam, sectie [sectie] , nummer [kadasternummer 1] , wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse leidingen en het afwateringsstelsel, de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, van uitzicht, licht, inbalking en inankering, over- en onderbouw, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen.

Terzake deze erfdienstbaarheden is geen jaarlijkse retributie verschuldigd.

2.9. Op 8 januari 2019 heeft [naam bedrijf C] een overeenkomst gesloten met een door [naam persoon E] (hierna: [naam persoon E]) vertegenwoordigde in de overgelegde kopie van deze overeenkomst niet bij naam genoemde koper. In deze overeenkomst is onder meer het volgende vermeld.

Artikel 1 Verkoop en koop

1.1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het recht van erfpacht op het perceel grond met Bedrijfsruimte en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): [adres 1] , [postcode] , Schiedam
 - kadastraal bekend gemeente SCHIEDAM, sectie [sectie] , nummer [kadasternummer 1]
 - groot 5 are 63 centiare,
- hierna te noemen: "de onroerende zaak".

()

artikel 18 Nadere afspraken.

Verkoper heeft koper alle informatie verstrekt betreffende de levering van perceel plaatselijk bekend [adres 2] , kadastraal bekend Schiedam, sectie [sectie] , nummer [kadasternummer 2] aan [naam persoon A] en [naam persoon B] en de uitleg [die] de eigenaren van het dienende erf geven aan de in de akte van levering d.d 15 augustus 2013 gevestigde erfdienstbaarheid en de brieven van de eigenaren van het dienende erf d.d. 7 december 2018 en 1 januari 2019, alsmede de reacties daarop van de zijde van verkopers.

Verkopers staan er ten opzichte van koper voor in dat de erfdienstbaarheid recht geeft op het instandhouden en gebruik van de grond en de opstallen die tot het verkochte behoren en voor zover die zich bevinden op perceel [sectie] [kadasternummer 2] . Indien onverhoopt in onherroepelijk vonnis door de rechter zou worden geoordeeld dat de gevestigde erfdienstbaarheid dit hiervoor omschreven recht uit hoofde van de erfdienstbaarheid niet geeft en tot ontruiming van perceel [sectie] [kadasternummer 2] zou dienen te worden overgegaan of het gebruik daarvan door koper moet worden gestaakt, zal dit aan koper het recht geven de koop te allen tijde te ontbinden. Verkopers hebben in dat geval wel het recht aan koper een termijn te stellen voor het invoeren van de gehele of gedeeltelijke ontbinding. Er zal in dat geval geen recht op schadevergoeding bestaan, uitsluitend op (partiële) ongedaanmaking een (evenredige verlaging of) terugbetaling van de koopsom.

2.10. Op 30 april 2020 heeft [naam bedrijf C] het recht van erfpacht geleverd aan [naam bedrijf G] , waarvan [naam persoon E] middellijk bestuurder is. In de akte van levering is onder meer het volgende vermeld.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt de volgende onroerende zaak:

HET RECHT VAN ERFPACHT, eindigende op dertig juni tweeduizend zes en dertig (3006-2036), van een perceel grond gelegen te Schiedam en in eigendom toebehorende aan die gemeente, waarvoor aan die gemeente een jaarlijkse erfpachtcanon moet worden voldaan, groot drie duizend twee honderd zeven en zestig euro (3.267,00), bij achterafbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen te voldoen op één januari en één juli van elk jaar, kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie [sectie] , nummer [kadasternummer 1] , groot vijf are en drie en zestig centiare (05.63 are), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, uitmakende een bedrijfsruimte met verder aanhorigheden, plaatselijk bekend te [postcode] Schiedam als [adres 1] ,

Inzake gemeld registergoed is een rechtsvordering ingesteld, afkomstig uit stuk:

[dossiernummer] de dato achttien november tweeduizend negentien (18-11-2019), waarvan koper reeds op de hoogte is gebracht en tevens aanvaardt ()

3. Het geschil

in conventie

3.1. [naam persoon A] en [naam persoon B] vorderen, na hun laatste eiswijziging in de akte van 11 november 2019, dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

primair

a. voor recht verklaart dat geen erfdienstbaarheid bestaat ten laste van het perceel van [naam persoon A] en [naam persoon B] ([sectie] nummer [kadasternummer 2]) en ten behoeve van het perceel gelegen aan de [adres 1] te Schiedam, [sectie] nummer [kadasternummer 1] , inhoudende dat de rechthebbende op laatstgenoemd perceel een recht zou hebben om gebruik te maken van de betwiste grond;

b. voor recht verklaart dat [naam bedrijf C] c.s. jegens [naam persoon A] en [naam persoon B] geen recht kunnen of konden uitoefenen op het gebruik van de betwiste grond en dat dit ook geldt voor rechtsopvolgers van [naam bedrijf C] ;

subsidiar

voor het geval sprake is van een erfdienstbaarheid die [naam bedrijf C] of haar rechtsopvolger het recht geeft de betwiste grond te gebruiken; deze erfdienstbaarheid opheft, althans op grond van artikel 5:78 BW wijzigt in die zin dat het de rechthebbende op het perceel gelegen aan de [adres 1] te Schiedam niet is toegestaan het perceel van [naam persoon A] en [naam persoon B] te betreden;

meer subsidiar

voor het geval [naam bedrijf C] een recht heeft verworven om gebruik te maken van de betwiste grond; voor recht verklaart dat dit gebruiksrecht een persoonlijk recht betrof dat niet overdraagbaar was en dat dit recht is geëindigd door de opzegging door [naam persoon A] en [naam persoon B] aan [naam bedrijf C] , althans dat dit recht tot een einde is gekomen per 30 april 2020;

primair, subsidiar en meer subsidiar

a. voor recht verklaart dat [naam persoon A] en [naam persoon B] eigenaar zijn van de bebouwing boven de betwiste grond en dat zij daarover mogen beschikken op de door hen gewenste wijze;

b. [naam bedrijf C] veroordeelt om aan [naam persoon A] en [naam persoon B] met ingang van 16 december 2018 althans een door de rechtbank te bepalen datum tot 30 april 2020 een gebruiksvergoeding te voldoen van 600,- per maand;

c. [naam bedrijf C] veroordeelt in de kosten en de nakosten van deze procedure, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de veertiende dag na het vonnis tot aan de datum van algehele betaling.

3.2. [naam bedrijf C] c.s. concluderen tot afwijzing van deze vorderingen en veroordeling van [naam persoon A] en [naam persoon B] in de kosten van de procedure, uitvoerbaar bij voorraad.

3.3. Op de stellingen van partijen wordt hieronder voor zover nodig nader ingegaan.

in reconventie

3.4. [naam bedrijf C] c.s. vorderen, na hun laatste eiswijziging in de akte van 9 december 2020, dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

primair

a. voor recht verklaart dat [naam bedrijf C] c.s. een beter recht hebben dan [naam persoon A] en [naam persoon B] op een recht van erfpacht op de betwiste grond;

b. [naam persoon A] en [naam persoon B] veroordeelt tot medewerking aan afsplitsing van een recht van erfpacht op de betwiste grond en levering van dat recht aan [naam bedrijf C] c.s., door op eerste uitnodiging van notaris [naam persoon H] , gevestigd te Schiedam (hierna: [naam persoon H]), te verschijnen om te compareren bij een akte waarin dit wordt bewerkstelligd, op straffe van een dwangsom van 50.000,- als [naam persoon A] en [naam persoon B] daartoe niet verschijnen;

c. bepaalt dat partijen ieder de helft van de kosten van deze akte zullen dragen en daarvoor jegens de notaris hoofdelijk aansprakelijk zijn;

subsidiair

de koopovereenkomst vernietigt of (ver)nietig(d) verklaart wegens dwaling voor zover deze een titel biedt voor de vestiging van een erfdienstbaarheid en [naam persoon A] en [naam persoon B] beveelt mee te werken aan het inschrijven van dit feit in de openbare registers, op straffe van een dwangsom van 50.000,- als zij daaraan niet op het door notaris [naam persoon H] vastgestelde tijdstip medewerking verlenen op de door deze gewenste wijze;

meer subsidiair

voor recht verklaart dat een recht van erfdienstbaarheid is gevestigd, inhoudend een recht van de eigenaar van het recht van erfpacht op perceel Schiedam, sectie [sectie] nummer [kadasternummer 1] (het heersende erf) om ten behoeve van de instandhouding van een aan deze toebehorend opstal het daarmee bebouwde deel van perceel Schiedam, sectie [sectie] nummer [kadasternummer 2] (het dienende erf; de betwiste grond) te gebruiken voor alle doeleinden waarvoor dit opstal ten behoeve van het heersende erf zal worden gebruikt;

primair, subsidiair en meer subsidiair

a. [naam persoon A] en [naam persoon B] veroordeelt om te gehengen en te gedogen dat de deur(en) die zich in de scheidende muur (zijmuur) van hun onroerende zaak en de tussenhal bevindt/bevinden, door of in opdracht van [naam bedrijf C] wordt/worden verwijderd en dat de muur wordt dichtgemetseld;

b. voor zover de rechtbank de primaire, subsidiaire of meer subsidiaire vordering van [naam persoon A] en [naam persoon B] afwijst; voor recht verklaart dat zij misbruik hebben gemaakt van procesrecht en hen veroordeelt tot vergoeding van de schade van [naam bedrijf C] c.s., in elk geval omvattende de rente over de in de koopovereenkomst met de derde overeengekomen koopsom, vanaf de daarin opgenomen leveringsdatum 28 maart 2019 tot en met de dag waarop de levering thans zal kunnen plaatsvinden, en voor het overige op te maken bij staat, en tevens met veroordeling van [naam persoon A] en [naam persoon B] in de werkelijke kosten van de procedure en de buitengerechtelijke kosten van [naam bedrijf C] c.s., thans 15.861,66 exclusief BTW, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de datum waarop [naam bedrijf C] de declaraties heeft voldaan tot aan de dag van algehele voldoening;

c. [naam persoon A] en [naam persoon B] veroordeelt in de kosten van de procedure.

3.5. [naam persoon A] en [naam persoon B] concluderen tot afwijzing van deze vorderingen, met veroordeling van [naam bedrijf C] c.s. in de kosten van de procedure.

3.6. Op de stellingen van partijen wordt hieronder voor zover nodig nader ingegaan.

4. De beoordeling

algemeen

- 4.1. De (gewijzigde) vorderingen in conventie en in reconventie worden vanwege hun nauwe samenhang gezamenlijk beoordeeld.
- 4.2. Kern van het geschil is wie het recht van erfpacht op de betwiste grond heeft en wie het recht heeft om het daarop gebouwde gedeelte van de tussenhal te gebruiken. Ter beantwoording van deze vragen zal de rechtbank allereerst de maatstaf voor de uitleg van de koopovereenkomst en de akte van levering uiteenzetten (4.3 tot en met 4.5). Aan de hand daarvan zal de rechtbank vervolgens beoordelen wat partijen zijn overeengekomen over de betwiste grond en of de verbintenissen uit deze overeenkomst met de akte van levering zijn nagekomen (4.6 tot en met 4.8). Vervolgens zal de rechtbank beoordelen wat partijen zijn overeengekomen over het gebruik van de tussenhal en of de verbintenissen uit deze overeenkomst met de akte van levering zijn nagekomen (4.9 tot en met 4.11). Daarna zal de rechtbank ingaan op de stelling van [naam persoon A] en [naam persoon B] dat zij eigenaar zijn geworden van het gedeelte van de tussenhal dat boven de betwiste grond ligt en op de betwisting van die stelling door [naam bedrijf C] c.s. en het in dat verband door hen gedane beroep op horizontale natrekking (4.12 tot en met 4.17). Ten slotte zal de rechtbank vanaf 4.18 de vorderingen van partijen beoordelen.

maatstaf uitleg akte van levering en koopovereenkomst

- 4.3. Bij de uitleg van de akte van levering van 15 augustus 2013 komt het aan op de daarin tot uitdrukking gebrachte bedoeling van partijen. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in de akte, gezien in het licht van de gehele inhoud van de akte. Gelet op de rechtszekerheid mag bij de uitleg van de akte slechts acht worden geslagen op gegevens die voor derden kenbaar zijn uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven stukken. Indien de akte voor meerdere uitleg vatbaar is, moet de rechter vaststellen welke uitleg van de akte naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is (vergelijk HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337).
- 4.4. De maatstaf voor de uitleg van de akte van levering geldt niet voor de op 5 december 2012 ondertekende koopovereenkomst. Deze overeenkomst bindt alleen partijen, zodat voor een objectieve uitleg daarvan geen reden bestaat. Bij de uitleg van de koopovereenkomst komt het aan op de betekenis die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan elkaars verklaringen en gedragingen en aan de bepalingen van de overeenkomst mochten toekennen en op wat zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158 (Haviltex)). Verder zijn bij de uitleg van een geschrift telkens alle omstandigheden van het concrete geval van betekenis, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen, en is in praktisch opzicht de taalkundige betekenis van de bewoordingen van het geschrift vaak van groot belang, gelezen in de context als geheel, die deze in (de desbetreffende kring van) het maatschappelijk verkeer normaal gesproken heeft (HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427 (DSM/Fox)).
- 4.5. Als meer is geleverd dan waartoe de koopovereenkomst verplicht, kan de verkoper zich er wat betreft dat meerdere op beroepen dat wegens het ontbreken van een titel voor levering geen eigendomsovergang heeft plaatsgevonden. Als daarentegen minder is geleverd dan waartoe de koopovereenkomst verplicht, kan de koper vorderen dat het ontbrekende alsnog aan hem wordt geleverd.

de betwiste grond

- 4.6. [naam persoon D] en zijn echtgenote zijn met [naam persoon A] en [naam persoon B] overeengekomen dat [naam persoon A] en [naam persoon B] het recht van erfpacht op perceel

[kadasternummer 2] kopen. De betwiste grond behoort tot dit perceel. In de verkoopbrochure en in de koopovereenkomst is niet vermeld dat de koop geen betrekking heeft op het gehele perceel [kadasternummer 2] ; meer in het bijzonder valt daarin niet te lezen dat de koop geen betrekking heeft op de betwiste grond. De tekst van de koopovereenkomst wijst dan ook in de richting dat [naam persoon A] en [naam persoon B] erfpachters zouden worden van de betwiste grond. De rechtbank volgt [naam bedrijf C] c.s. niet in hun stelling dat dit een (voor [naam persoon A] en [naam persoon B] kenbare) vergissing is geweest en dat de partijen bij de koopovereenkomst dit niet zo hebben bedoeld. Artikel 5.14 van de koopovereenkomst (hierna: artikel 5.14) bepaalt dat in de notariële akte van levering erfdienstbaarheden worden gevestigd, waarna is opgenomen: Koper is bekend met de bestaande situatie, de hal [adres 1] is aangebouwd. Hiermee moet de tussenshal zijn bedoeld en niet de bedrijfshal die geheel op perceel [kadasternummer 1] ligt. Het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 1] is immers niet gekocht door [naam persoon A] en [naam persoon B] , zodat vestiging van een erfdienstbaarheid met betrekking tot de geheel op dat perceel liggende bedrijfshal niet aan de orde was. Uit artikel 5.14, wat er verder van die bepaling ook zij, volgt dan ook dat partijen bij het sluiten van de koopovereenkomst onder ogen hebben gezien dat de tussenshal gedeeltelijk op perceel [kadasternummer 2] is gebouwd. [naam persoon A] stelt ook dat hij zich hiervan bewust was. Uit de in 2.6 aangehaalde e-mail van 25 april 2013 volgt dat [naam bedrijf C] c.s. dit op 25 april 2013 eveneens wisten. [naam bedrijf C] c.s. hebben niet gemotiveerd gesteld dat [naam persoon D] en zijn echtgenote dit ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst nog niet wisten en evenmin dat een eventueel gebrek aan wetenschap in dit verband kenbaar was voor [naam persoon A] en [naam persoon B] en niet voor rekening en risico van [naam bedrijf C] c.s. behoort te komen. De conclusie is dat partijen zijn overeengekomen dat het recht van erfpacht op de betwiste grond wordt overgedragen.

4.7. De akte van levering van 15 augustus 2013 vermeldt dat het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 2] wordt geleverd. Net als de koopovereenkomst bevat de akte geen bepaling waaruit blijkt dat deze levering geen betrekking heeft op het gehele perceel [kadasternummer 2] .

4.8. De conclusie is dat, in overeenstemming met wat partijen zijn overeengekomen, het recht van erfpacht van het gehele perceel [kadasternummer 2] aan [naam persoon A] en [naam persoon B] is geleverd, waartoe ook de betwiste grond behoort.

het gebruik van de tussenshal

4.9. De rechtbank zal nu aan de hand van de in 4.3 tot en met 4.5 gegeven maatstaf beoordelen wat partijen over de vestiging van een erfdienstbaarheid zijn overeengekomen en of die overeenkomst met de akte van levering is nagekomen.

4.10. Aan de door [naam bedrijf C] c.s. overgelegde verkoopbrochure met betrekking tot [adres 1] komt geen betekenis toe, nu [naam persoon A] en [naam persoon B] hebben betwist dat zij van die brochure kennis hebben genomen en [naam bedrijf C] c.s. geen feiten hebben gesteld waaruit het tegendeel blijkt. Wel is de verkoopbrochure met betrekking tot [adres 2] van belang, nu [naam persoon A] en [naam persoon B] niet betwisten en dus in rechte vaststaat dat zij daarvan kennis hebben genomen. In de brochure met betrekking tot [adres 2] en in de koopovereenkomst is vermeld dat het aanbod dan wel de verkoop betrekking heeft op een perceel met een bedrijfshal en een woning. Onmiskenbaar wordt met deze bedrijfshal, gelet op de in de brochure vermelde afmeting daarvan, de geheel op perceel [kadasternummer 2] gelegen bedrijfshal bedoeld en niet de tussenshal. In de verkoopbrochure is niet vermeld dat de koper van het recht van erfpacht op dit perceel het recht verkrijgt op het gebruik van een tweede hal of een gedeelte daarvan. Evenmin maakt de koopovereenkomst daar melding van. [naam persoon A] en [naam persoon B] hebben geen feiten gesteld waaruit volgt dat zij (gerechtvaardigd) zijn uitgegaan van het tegendeel. In dit verband acht de rechtbank van belang dat [naam persoon A] tijdens de bezichtiging die voorafging aan het sluiten van de koopovereenkomst alleen de woning en de bedrijfshal op perceel [kadasternummer 2] heeft bekeken en niet (ook) de tussenshal. De stelling van [naam persoon A] dat dit niet vreemd is en dat hij tijdens de bezichtiging deuren heeft gezien die toegang gaven tot de tussenshal, wat voor hem op dat

moment voldoende was, volgt de rechtbank niet. Als [naam persoon A] meende na de koop recht te hebben op (het gebruik van) een gedeelte van de tussenhal, had het voor de hand gelegen dat hij op zijn minst had bekeken hoe de hal eruitzag en of er bijzonderheden waren. Dat [naam persoon A] en [naam persoon B] meenden met de koop het recht te verkrijgen op (het gebruik van) een deel van de tussenhal, staat ook in contrast met wat [naam bedrijf C] c.s. hebben gesteld over de feitelijke gang van zaken na de levering. Zo stellen [naam bedrijf C] c.s. onweersproken, zodat dit vaststaat, dat [naam persoon A] en [naam persoon B] nooit hebben beschikt over de sleutels van de (hoofd)ingang van de tussenhal, dat zij na de levering jarenlang nooit in de tussenhal zijn geweest en daarop ook op geen enkele wijze aanspraak hebben gemaakt, zelfs niet nadat [naam persoon A] duidelijk was geworden dat [naam bedrijf C] de tussenhal had verhuurd aan een derde. Bezien in licht van dit geheel aan feiten en omstandigheden moet artikel 5.14 zo worden uitgelegd dat partijen zijn overeengekomen dat in de akte van levering van perceel [kadasternummer 2] een erfdiensbaarheid zou worden gevestigd die (mede) inhoudt dat de eigenaar van het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 1] recht heeft op het gebruik van het gedeelte van de tussenhal dat op de betwiste grond ligt.

- 4.11. Vervolgens moet worden beoordeeld wat de akte van levering bepaalt over het gebruik van de tussenhal. De in 2.8 omschreven erfdiensbaarheid strekt er objectief gezien toe dat de bouwkundige constructie van de tussenhal in stand blijft. [naam persoon A] en [naam persoon B] stellen terecht dat uit de omschrijving van de erfdiensbaarheid in de akte van levering niet blijkt dat een erfdiensbaarheid is gevestigd die de rechthebbende op perceel [kadasternummer 1] het recht geeft op het exclusieve gebruik van de gehele tussenhal. In zoverre zijn [naam persoon A] en [naam persoon B] gelet op 4.10 hun verbintenissen uit de koopovereenkomst niet nagekomen en konden [naam bedrijf C] c.s. gelet op 4.5 in beginsel nakoming van de koopovereenkomst vorderen.

eigendom en natrekking

- 4.12. Aan hun vorderingen leggen [naam persoon A] en [naam persoon B] onder meer ten grondslag dat zij eigenaar zijn geworden van het gedeelte van de tussenhal dat op perceel [kadasternummer 2] ligt. [naam bedrijf C] c.s. betwisten dit en beroepen zich op horizontale natrekking, waardoor de gehele tussenhal volgens hen tot perceel [kadasternummer 1] behoort.

- 4.13. De rechtbank stelt voorop dat [naam persoon A] en [naam persoon B] hun stelling dat zij eigenaar zijn van het gedeelte van de tussenhal dat op perceel [kadasternummer 2] niet duidelijk hebben onderbouwd. Enerzijds lijken zij wat betreft het gedeelte van de tussenhal boven de betwiste grond een beroep te doen op natrekking, anderzijds stellen zij dat de tussenhal niet duurzaam met de grond is verenigd.

Naar het oordeel van de rechtbank is de tussenhal gezien de door [naam bedrijf C] c.s. onbetwist gestelde en daarmee vaststaande feiten duurzaam met de grond verenigd. De tussenhal heeft een dakconstructie die aan beide kanten rust op de gebouwen ernaast. De tussenhal heeft zowel een voorgevel als een achtergevel. In de voorgevel is een deur aangebracht en in de achtergevel een raam met kozijn. In het dak zijn vijf lichtkoepels aangebracht. In de tussenhal is een vloer gestort voor de kantoorruimte en in de rest van de hal liggen stelconplaten. De tussenhal is aangesloten op verschillende voorzieningen en in de zijmuren zijn meerdere deuren geplaatst om vanuit de bestaande bedrijfsruimten toegang te krijgen tot de tussenhal. Deze feiten laten geen andere conclusie toe dan dat de tussenhal duurzaam met de grond is verenigd.

- 4.14. Op grond van artikel 5:20 lid 1, aanhef en onder e BW, is de eigenaar van een perceel grond tevens eigenaar van de gebouwen en werken die duurzaam met die grond zijn verenigd. De gemeente Schiedam is bloot eigenaar van perceel [kadasternummer 1] en perceel [kadasternummer 2] en daarmee in beginsel ook van de met deze grond duurzaam verenigde tussenhal. Dit neemt niet weg dat het gebruiksrecht op de tussenhal is voorbehouden aan de erfpachter van de percelen. Toen beide percelen nog gepacht werden door [naam bedrijf C], was zij onmiskenbaar de rechthebbende op het gebruik van de door haar gebouwde tussenhal.

4.15. Toepassing van de hoofdregel van verticale natrekking zou betekenen dat [naam persoon A] en [naam persoon B] door de koop en levering van perceel [kadasternummer 2] goederenrechtelijk bezien aanspraak kunnen maken op het deel van de tussenhal boven de betwiste grond. In afwijking van deze hoofdregel geldt dat, indien een bestanddeel van een gebouw zich bevindt in, op of boven grond die aan een ander dan de eigenaar van dat gebouw toebehoort, dit bestanddeel geen eigendom is van de grondeigenaar, maar - door middel van horizontale natrekking - toebehoort aan de eigenaar van het gebouw waarvan het deel uitmaakt (Hoge Raad 28 oktober 1994, NJ 1995, 96). Op grond van artikel 3:4 lid 1 BW is al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, bestanddeel van die zaak.

4.16. De tussenhal is één gebouw dat op twee percelen is gebouwd. Het gedeelte van de tussenhal op perceel [kadasternummer 2] en het gedeelte van de tussenhal op perceel [kadasternummer 1] zijn (bestand)delen van de tussenhal. De vraag is vervolgens welke vorm van natrekking in dit geval voorrang heeft, verticale natrekking met als gevolg dat er twee rechthebbenden zijn op het gebruik van de tussenhal, of horizontale natrekking met als gevolg dat er één rechthebbende is op het gebruik van de tussenhal.

De rechtbank beantwoordt deze vraag in de laatste, door [naam bedrijf C] c.s. bepleite zin. Daarbij stelt de rechtbank voorop dat het in beginsel logischer is om aan te nemen dat er één rechthebbende is op het gebruik van de tussenhal dan twee, ook nu binnen de tussenhal geen scheiding is aangebracht die (min of meer) samenvalt met de perceelsgrens. Partijen zijn er bij het sluiten van de koopovereenkomst ook van uitgegaan dat er één rechthebbende zou zijn op de tussenhal. Zij zijn gelet op 4.10 immers overeengekomen dat de erfpachter van perceel [kadasternummer 1] het recht behield op het gebruik van de gehele tussenhal. Weliswaar heeft deze verbintenis geen goederenrechtelijke vertaling gekregen in de akte van levering, maar op vestiging van dit gebruiksrecht kunnen [naam bedrijf C] c.s. op basis van de overeenkomst in beginsel wel aanspraak maken. Het is, ook los van wat partijen zijn overeengekomen, het meest voor de hand liggend om te concluderen dat de tussenhal door horizontale natrekking behoort tot perceel [kadasternummer 1] en niet tot perceel [kadasternummer 2], omdat de tussenhal voor twee-derde deel op perceel [kadasternummer 1] ligt. [naam persoon A] en [naam persoon B] hebben geen omstandigheden gesteld waaruit volgt dat de verbondenheid van de tussenhal met perceel [kadasternummer 2] desondanks het sterkst is en dat de tussenhal daarom tot hun perceel behoort. Daarbij is van belang dat [naam bedrijf C] c.s. onbetwist hebben gesteld dat de tussenhal na de koop en levering nooit is betreden vanuit een van de tussendeuren op perceel [kadasternummer 2]. De rechtbank stelt ten slotte vast dat [naam persoon A] en [naam persoon B] het beroep van [naam bedrijf C] c.s. op horizontale natrekking uitsluitend hebben betwist met het in 4.13 al beoordeelde en verworpen argument dat de tussenhal niet duurzaam met de grond is verenigd.

4.17. De conclusie is dat de gehele tussenhal door horizontale natrekking behoort tot perceel [kadasternummer 1]. [naam persoon A] en [naam persoon B] zijn dus geen eigenaar of erfpachter van het gedeelte van de tussenhal dat boven de betwiste grond ligt.

primaire vordering [naam persoon A] en [naam persoon B]

4.18. [naam persoon A] en [naam persoon B] stellen gelet op 4.11 terecht dat geen sprake is van een gevestigde erfdiensbaarheid met de door [naam bedrijf C] c.s. gestelde strekking. De materiële strekking van de primaire vordering van [naam persoon A] en [naam persoon B] is echter dat voor recht wordt verklaard dat zij recht hebben op het gebruik van het gedeelte van de tussenhal dat op de betwiste grond ligt. Dat is gelet op 4.16 en 4.17 niet het geval, zodat de rechtbank hun primaire vordering in zoverre zal afwijzen.

subsidiare vordering [naam persoon A] en [naam persoon B]

4.19. Nu [naam persoon A] en [naam persoon B] terecht stellen dat geen sprake is van een gevestigde erfdiensbaarheid met de door [naam bedrijf C] c.s. gestelde strekking, komt de rechtbank niet toe aan de vraag of die erfdiensbaarheid gewijzigd of opgeheven moet worden. Bovendien strekt ook deze vordering er in wezen toe dat [naam persoon A] en [naam persoon B] het recht hebben om het

gedeelte van de tussenhal dat boven de betwiste grond ligt in gebruik te nemen, wat gelet op de horizontale natrekking niet aan de orde is. Ook de subsidiaire vordering zal dan ook in zoverre worden afgewezen.

meer subsidiaire vordering [naam persoon A] en [naam persoon B]

4.20. De stelling van [naam persoon A] en [naam persoon B] dat een eventueel gebruiksrecht persoonlijk en niet overdraagbaar is, hebben zij niet onderbouwd met argumenten. Horizontale natrekking is goederenrechtelijk van aard en geen persoonlijk recht. De meer subsidiaire vordering moet in zoverre worden afgewezen.

overige vorderingen [naam persoon A] en [naam persoon B]

4.21. De gevorderde verklaring voor recht dat [naam persoon A] en [naam persoon B] eigenaar zijn van het gedeelte van de tussenhal en daarover mogen beschikken zoals zij wensen, is gelet op 4.16 en 4.17 niet toewijsbaar. Een gebruiksvergoeding voor dit gedeelte van de tussenhal is niet tussen partijen overeengekomen, wat wordt bevestigd doordat [naam persoon A] en [naam persoon B] na de koop en levering jarenlang nooit aanspraak hebben gemaakt op een dergelijke vergoeding. Ook de vordering over de gebruiksvergoeding zal dan ook worden afgewezen.

conclusie vorderingen in conventie

4.22. De rechtbank zal alle vorderingen in conventie afwijzen.

4.23. De rechtbank heeft geen reden gezien om [naam persoon A] en [naam persoon B] in de gelegenheid te stellen [naam bedrijf G] te betrekken in deze procedure. [naam persoon A] en [naam persoon B] hebben [naam persoon E], de middellijk bestuurder van [naam bedrijf G], opgeroepen. Daarop is geen reactie gekomen. Nadat [naam persoon E] en [naam bedrijf G] in het kader van de transactie met [naam bedrijf C] (nogmaals) op de hoogte zijn gebracht van deze procedure, hebben zij geen aanleiding gezien zich daarin alsnog te (willen) mengen. Gelet hierop en nu alle vorderingen in conventie worden afgewezen, ziet de rechtbank geen rechtens te respecteren belang bij inwilliging van het verzoek dat [naam persoon A] en [naam persoon B] in hun akte van 11 november 2020 hebben gedaan en heeft zij dit verzoek afgewezen.

4.24. Op de kosten van het geding in conventie gaat de rechtbank in na de beoordeling van de vorderingen in reconventie.

primaire vordering [naam bedrijf C] c.s.

4.25. Deze vordering berust op de stelling dat het recht van erfpacht op de betwiste grond niet is overgedragen. Deze stelling volgt de rechtbank niet (zie 4.6 tot en met 4.8), zodat de primaire vordering in reconventie in zoverre zal worden afgewezen.

subsidiaire vordering [naam bedrijf C] c.s.

4.26. Naar de rechtbank begrijpt, stellen [naam bedrijf C] c.s. ter onderbouwing van dit beroep op dwaling dat de wil van [naam persoon D] en zijn echtgenote was gericht op overdracht van de bedrijfshal en woning op perceel [kadasternummer 2] en niet op het overdragen van enig recht op de betwiste grond of de tussenhal. Voor zover de koopovereenkomst anders moet worden uitgelegd, konden zij die uitleg niet voorzien.

[naam persoon A] en [naam persoon B] betwisten dit.

4.27. Wat betreft de overdracht van het recht van erfpacht op de betwiste grond slaagt het beroep op dwaling niet. Uit de in 2.6 aangehaalde e-mail van 25 april 2013 blijkt dat [naam bedrijf C] c.s. zich er toen van bewust waren dat de betwiste grond behoort tot perceel [kadasternummer 2] en bij levering van dat perceel zou overgaan naar [naam persoon A] en [naam persoon B]. Evenmin hebben [naam bedrijf C] c.s. feiten gesteld waaruit kan volgen dat [naam persoon D] en zijn echtgenote dit bij het sluiten van de koopovereenkomst verschoonbaar nog niet wisten.

Uit het voorgaande volgt dat [naam persoon A] en [naam persoon B] niet de eigendom of het recht op het gebruik van een deel van de tussenhal hebben verkregen, zodat het beroep op dwaling van [naam bedrijf C] c.s. in zoverre niet aan de orde is.

De subsidiaire vordering van [naam bedrijf C] c.s. zal dan ook in zoverre worden afgewezen.

de meer subsidiaire vordering van [naam bedrijf C] c.s.

- 4.28. De gevorderde verklaring voor recht dat de door [naam bedrijf C] c.s. omschreven erfdiensbaarheid is gevestigd komt niet voor toewijzing in aanmerking. Uit 4.11 volgt dat in de akte van levering geen erfdiensbaarheid met de door hen gestelde inhoud is gevestigd. Weliswaar volgt uit 4.5 dat [naam bedrijf C] c.s. op vestiging daarvan in beginsel aanspraak kunnen maken en uit 4.20 dat dit ook geldt voor hun rechtsopvolger(s), maar daartoe strekt de betreffende vordering niet. Hierbij komt nog dat [naam bedrijf C] c.s. gelet op hun geslaagde beroep op horizontale natrekking geen belang hebben bij deze vordering.

verwijdering deuren en dichtmetselen muren

- 4.29. Nu de rechthebbende op het recht van erfpacht op perceel [kadasternummer 1] de tussenhal exclusief mag gebruiken, heeft de rechthebbende op dat perceel in beginsel een redelijk belang bij toewijzing van deze vordering. [naam bedrijf C] is echter geen rechthebbende meer op dat perceel. [naam bedrijf C] c.s. hebben weliswaar een redelijk belang bij afwijzing van de vorderingen van [naam persoon A] en [naam persoon B] en bij de meeste van hun eigen vorderingen, ook met het oog op hun rechtsverhouding met [naam bedrijf G] , maar het voert te ver om aan te nemen dat [naam bedrijf C] c.s. nog belang hebben bij de onderhavige vordering. Het is aan [naam bedrijf G] en niet aan [naam bedrijf C] c.s. om eventueel een wens tot het verwijderen van deuren en het dichtmetselen van muren aan [naam persoon A] en [naam persoon B] kenbaar te maken en daarover in onderhandeling te treden. De rechtbank zal deze vordering daarom afwijzen wegens het ontbreken van belang.

kosten en schade

- 4.30. [naam bedrijf C] c.s. stellen dat [naam persoon A] en [naam persoon B] misbruik maken van procesrecht en daarom in de daadwerkelijke proceskosten moeten worden veroordeeld. Deze stelling volgt de rechtbank niet. [naam persoon A] en [naam persoon B] hebben aangetoond dat zij op grond van de koopovereenkomst en de akte van levering het recht van erfpacht op de betwiste grond hebben verkregen. Verder stellen [naam persoon A] en [naam persoon B] terecht dat de door [naam bedrijf C] c.s. in hun meer subsidiaire vordering omschreven erfdiensbaarheid in de akte van levering niet is gevestigd. Dat [naam persoon A] en [naam persoon B] aanspraak maken op het gebruik van een deel van de tussenhal en in verband daarmee een vordering aan de rechtbank hebben voorgelegd, is onder deze omstandigheden niet aan te merken als misbruik van procesrecht.
- 4.31. Nu de vordering van [naam bedrijf C] c.s. tot schadevergoeding is gebaseerd op hun stelling dat sprake is van misbruik van procesrecht, zal de rechtbank deze vordering afwijzen en is voor verwijzing naar de schadestaatprocedure geen plaats.
- 4.32. De rechtbank veroordeelt [naam persoon A] en [naam persoon B] als de in conventie in het ongelijk gestelde partijen in de kosten van het geding in conventie, aan de zijde van [naam bedrijf C] c.s. tot op heden begroot op:
- griffierecht 639,00
 - salaris advocaat 1.407,50 (2,5 punten, tarief per punt 563,00)
- Totaal 2.046,50
- 4.33. De rechtbank veroordeelt [naam bedrijf C] c.s. als de in reconventie in het ongelijk gestelde partijen in de kosten van het geding in reconventie, aan de zijde van [naam persoon A] en [naam persoon B] tot op heden begroot op 703,75 aan salaris advocaat (2,5 halve punten, tarief per punt 563,00). [naam persoon A] en [naam persoon B] hebben niet gevorderd dat deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard.

5. De beslissing

De rechtbank

in conventie

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [naam persoon A] en [naam persoon B] in de kosten van het geding, aan de zijde van [naam bedrijf C] c.s. tot op heden begroot op 2.046,50,

5.3. verklaart dit vonnis wat betreft deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad,

in reconventie

5.4. wijst de vorderingen af,

5.5. veroordeelt [naam bedrijf C] c.s. in de kosten van het geding, aan de zijde van [naam persoon A] en [naam persoon B] tot op heden begroot op 703,75,

5.6. wijst af het anders of meer gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. B. van Velzen, rechter, in tegenwoordigheid van mr. E.M. van der Waal, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 3 februari 2021.

3194/1451/2294