

13. Over de wettelijke grondslag voor natrekking van Stelcon-platen

Annotatie bij HR 7 december 2018,

ECLI:NL:HR:2018:2256, NJ 2019/5

MR. DR. P.J. VAN DER PLANK

Op 7 december 2018 wees de Hoge Raad een arrest over de vraag of Stelcon-platen op grond van art. 3:4 lid 1 BW, c.q. naar verkeersopvatting bestanddeel zijn van het betreffende registergoed. In casu werden de Stelcon-platen gebruikt ten behoeve van de bereikbaarheid van kweek- en containervelden. Het arrest illustreert (wederom) de onduidelijkheid over de verhouding tussen art. 3:3, 3:4, 5:3 en 5:20 BW.

1. De feiten

In juni 2013 wordt door de bank op een openbare veiling verkocht een “woonhuis met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, alsmede de bedrijfshal met kantoor, ondergrond, verhard voor- en achterterrein, kweekveld, containerveld en stallen.” Hierna: ‘het registergoed’. De veiling betrof een internetveiling. Ten tijde van de internetveiling was het registergoed nog niet verlaten door de geëxecuteerde, c.q. de hypotheekgever. Tussen de dag van de gunning van het registergoed aan de executiekoper en de dag van levering zijn van het registergoed Stelcon-platen verwijderd die gelegen waren op de kweek- en containervelden. Stelcon-platen zijn betonnen, veelal vierkante, platen (de standaardmaat is 2 x 2 meter), die gebruikt worden ter verharding van terreinen. Deze worden vaak gebruikt om containervelden te verharden. Een containerveld is een terrein dat een beetje onder een helling ligt waarop planten staan. Doordat de ondergrond verhard is, laat het geen water door. Hierdoor stroomt het water vanaf de bovenste potten, langs de lager gelegen potten naar beneden, naar het afvoerpunt. Kweekvelden zijn – volgens eiser – velden waar de kleinere planten staan, die meer bescherming nodig hebben.

De koopovereenkomst zag onder meer op een verhard voor- en achterterrein. Deze verharding maakte derhalve deel uit van het verkochte en diende, zonder meer geleverd te worden. De procedure betreft om die reden de vraag of de Stelcon-platen die op het containerveld en de kweekvelden gelegen waren, en die niet expliciet in de koopovereenkomst genoemd waren, wel tot het verkochte behoorden. Executiekoper (hierna: ‘eiser’) stelt dat er meer dan duizend Stelcon-platen zijn verwijderd en vordert schadevergoeding ter hoogte van € 119.425,25 van de bank.

2. Het procesverloop

De rechtbank

De rechtbank oordeelde dat niet vast is komen te staan dat de bank de verplichting had het registergoed bij aanvang van de veiling te ontruimen en ter vrije beschikking van de executiekoper te stellen. Daarbij was in de veilingvoorwaarden opgenomen dat het registergoed voor risico van de koper was vanaf het moment van gunning. De rechtbank oordeelde dat er geen sprake was van een tekortkoming van de bank en dat de veilingvoorwaarden betreffende de risicoaanvaarding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar waren en wees het gevorderde bedrag af.

Het hof

In hoger beroep wordt opgekomen tegen het oordeel van de rechtbank dat de veilingvoorwaarden betreffende de risicoaanvaarding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar zouden zijn. Het hof wijst dit in het tussenarrest af, maar heeft eiser toegelaten te bewijzen dat de Stelcon-platen die zijn verwijderd tot het registergoed behoorden. Het hof spreekt in dit verband van het leveren van bewijs dat de verwijderde Stelcon-platen ‘bestanddeel’ van het registergoed waren.

In het eindvonnis komt het hof mede aan de hand van de geleverde bewijsmiddelen (onder meer bestaande uit foto’s van de veilingssite waarop de Stelcon-platen te zien waren) tot de conclusie dat de Stelcon-platen geen bestanddeel zijn van het registergoed. Door de verwijdering van de Stelcon-platen is er geen beschadiging van betekenis aan een van beide zaken toegebracht, zodat geen sprake is van een situatie die onder art. 3:4 lid 2 BW valt. Vervolgens

oordeelt het hof dat evenmin sprake is van bestanddeelvorming naar verkeersopvatting volgens art. 3:4 lid 1 BW. Een aanwijzing voor bestanddeelvorming naar verkeersopvatting kan gelegen zijn in de omstandigheid dat de zaken in constructief opzicht op elkaar zijn afgestemd of in de omstandigheid dat de hoofdzaak, indien het bestanddeel zou ontbreken als onvoltooid moet worden beschouwd in die zin dat de hoofdzaak niet geschikt is te beantwoorden aan haar bestemming. Volgens het hof blijkt uit niets dat de Stelcon-platen specifiek zijn gemaakt voor het registergoed, nu deze in serie door een fabriek zijn gemaakt, zonder nadere instructies wat betreft maat en samenstelling. Ook zijn de kweek- en containervelden volgens het hof niet onvoltooid zonder de Stelcon-platen, omdat de ondergrond van dergelijke velden door iedere ondernemer zelf gekozen wordt en dat het ook mogelijk is kweek- of containervelden te hebben zonder verharde ondergrond. Op grond van het hiervoor genoemde, komt het hof tot de conclusie dat eiser er niet in is geslaagd te bewijzen dat de Stelcon-platen die op het kweekveld lagen, naar verkeersopvatting bestanddeel uitmaakten van het registergoed en bekrachtigt het vonnis van de rechtbank.

Hoge Raad

Het cassatiemiddel richt zich tegen het oordeel dat de Stelcon-platen geen bestanddeel zijn van het registergoed. De Hoge Raad is van oordeel dat de vraag of een zaak naar verkeersopvatting bestanddeel is van een andere zaak moet worden beoordeeld in het licht van alle omstandigheden van het geval en dat voor zover het oordeel van het hof berust op een waardering van die omstandigheden dit in cassatie (uiteraard) slechts in beperkte mate kan worden onderzocht. De Hoge Raad vervolgt door te stellen dat het hof de juiste maatstaf aangelegd heeft voor zijn oordeel dat de Stelcon-platen naar verkeersopvatting geen bestanddeel uitmaken van het registergoed, zodat de uitspraak van het hof geen blijk geeft van een onjuiste rechtsopvatting. De Hoge Raad verwerpt het beroep van eiser.

3. De grondslag voor natrekking

De vraag die in deze procedure centraal stond, was of Stelcon-platen bestanddeel zijn van het registergoed dat eiser op een internetveiling kocht. Een bevestigend antwoord op deze vraag leidt ertoe dat de platen behoorden tot het object van de koop. Naar mijn oordeel lag het in deze zaak niet voor de hand dat het beroep op natrekking gestoeld werd op art. 3:4 BW. Het Burgerlijk Wetboek kent immers twee wijzen van natrekking: enerzijds de natrekking op grond van bestanddeelvorming in de zin van art. 3:4 BW, anderzijds de natrekking op grond van art. 5:20 lid 1 onderdeel e BW, indien een zaak onroerend is in de zin van art. 3:3 lid 1 BW. Het is de vraag waarom in deze procedure nergens is aangevoerd dat de Stelcon-platen als onroerende zaken nagetrokken werden door de eigendom van de grond, zodat de koop van het registergoed als geheel, tevens de platen omvatte? Het criterium voor deze wijze van natrekking is ruimer en was mijns inziens ongetwijfeld een succesvollere route geweest.

Wat had in dat geval betoogd moeten worden? Dat de Stelcon-platen werken zijn, die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven, waardoor ze op grond van het bestemmingscriterium, zoals geformuleerd werd in het Portacabinarrest (HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478), duurzaam verenigd zijn met de grond. Art. 5:20 lid 1 onderdeel e BW bepaalt in het verlengde daarvan dat de eigendom van de grond, de daarmee duurzaam verenigde gebouwen en werken omvat, tenzij de wet anders bepaalt. Van zo een wettelijke uitzondering is in casu geen sprake, zodat de Stelcon-platen door natrekking behoorden het registergoed.

In eerdere publicaties heb ik geschreven over de zogenaamde ‘tweewegenleer’ bij natrekking. Deze leer houdt in dat de uitkomst van een geding geheel af kan hangen van de wettelijke grondslag waarop de natrekking wordt gebaseerd (zie hierover het meest uitgebreid: P.J. van der Plank, *Natrekking door onroerende zaken* (diss.), Deventer: Kluwer 2016). Daar waar bestanddeelvorming naar verkeersopvatting in de zin van art. 3:4 lid 1 BW een zeer strenge toets kent, door de Hoge Raad geformuleerd in het arrest *Dépex/Curatoren* (HR 15 november 1991, ECLI:NL:HR:1991:AD1791), kan dit omzeild worden door een beroep te doen op art. 3:3 lid 1 BW en de kwalificatie onroerend, waarvoor een veel ruimere toets geldt, namelijk het bestemmingscriterium. Op grond van het bestemmingscriterium kan een gebouw of werk duurzaam verenigd zijn met de grond, doordat het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Deze tweewegenleer ziet echter met name op de situatie dat natrekking op grond van bestanddeelvorming (art. 3:4 BW) omzeild wordt door een beroep te doen op de *indirecte* vereniging van art. 3:3 lid 1 BW. Zie ter illustratie mijn recentelijke bespreking van onroerende koel- en rijpingscellen (*FBN 2018/46*).

In de litigieuze zaak is echter sprake van een *directe* vereniging van de Stelcon-platen met de grond, zodat juist de weg van natrekking op grond van art. 3:3 en 5:20 lid 1 onderdeel e BW voor de hand lag. Hier kan een parallel worden getrokken tussen de Stelcon-platen en de grafzerken waarover de Hoge Raad oordeelde in zijn arrest van 25 oktober 2002, *NJ 2003/241*. In dat (proef)proces oordeelde de Hoge Raad dat grafzerken onroerende zaken zijn, “nu de graftekens gezien hun voor eenieder naar buiten kenbare aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven”. Indien ten aanzien van de Stelcon-platen aangevoerd was dat deze, evenals de grafzerken, onroerende zaken waren en reeds om die reden behoorden tot het registergoed, zou dit mijns inziens moeilijk te weerleggen zijn geweest.

4. Tot slot

Ik vraag mij nog af wat de reden kan zijn dat de procedure is gevoerd op grond van art. 3:4 BW? De reden is waarschijnlijk gelegen in de tekst van het tussenarrest van het hof, waarin het hof het volgende aangeeft: “Het hof: laat [eiser] toe te bewijzen dat (...) stelcon platen van het registergoed zijn verwijderd, terwijl deze *bestanddeel* (cursive-

ring, PP) daarvan waren, en de hoogte van de daardoor door hem geleden schade; (..)”

Het hof spreekt expliciet van bestanddelen. Daardoor heeft de eisende partij zich waarschijnlijk geheel gericht op natrekking op grond van bestanddeelvorming in de zin van art. 3:4 BW en heeft daarmee een andere – naar mijn oordeel kansrijkere – mogelijkheid, te weten die van natrekking op grond van art. 5:20 lid 1 onderdeel e BW, ten onrechte niet aangevoerd. Het arrest illustreert mijns

inziens hoe de uitkomst van een procedure geheel afhankelijk is van de grondslag van natrekking waar men zich op baseert.

Over de auteur

Mr. dr. P.J. van der Plank

Professional Support Lawyer bij Houthoff en als universitair docent verbonden aan het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht, Universiteit Utrecht.