**Instantie:** Rechtbank Utrecht

**Datum:** 3 oktober 2000

**Rolnummer:** 116203/KG ZA 00-587/WV

**Partijen:** P.; Bewaarder van het kadaster te Utrecht

**Essentie:**Afwijzing vordering tot inschrijving in de openbare registers van een akte van verjaring van een opstalrecht.

**Wetsartikelen:** BW art. 3: 99, 3:105 , 3:306; Kadasterwet art. 34, 37, 38

**Samenvatting:**Op 25 mei 1993 verhuurde de gemeente aan P. een stuk grond waarop zowel P. als de rechtsvoorganger van P. met toestemming van de gemeente bouwwerken hadden geplaatst. Op 11 januari 2000 werd een notariële akte van verjaring opgemaakt waaruit bleek dat P. verklaarde door verjaring eigenaar te zijn geworden van het (afhankelijk) recht van opstal met betrekking tot dat stuk grond.De notaris verklaarde tevens dat de verjaring door de gemeente werd betwist en dat hij niet kon voldoen aan de beide voorwaardengenoemd in het eerste lid onder a en b van artikel 37 van de Kadasterwet. De bewaarder weigerde de verklaring in te schrijven in de openbare registers. Hij boekte de verklaring in het register van voorlopige aantekeningen. P. vorderde in kort geding de bewaarder te bevelen de verklaring alsnog in te schrijven in de openbare registers.

Volgens de President is er geen sprake van dat de bewaarder ten onrechte de verklaring in het register van voorlopige aantekeningen heeft geboekt in plaats van in de openbare registers. De notaris heeft in de verklaring van verjaring immers niet verklaard dat al degenen die als partij bij het in te schrijven feit betrokken zijn aan de notaris hebben meegedeeld met de inschrijving in te stemmen, dan wel dat hem bewijsstukken zijn overgelegd die genoegzaam aantonen dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan. Integendeel, de notaris heeft in de verklaring van verjaring expliciet aangegeven niet aan de voorwaarden van artikel 37 lid 1 sub a en b Kadasterwet te kunnen voldoen. Onder die omstandigheden heeft de bewaarder, gelet op het bepaalde in artikel 37 lid 2 Kadasterwet, niet anders kunnen handelen dan hij in casu heeft gedaan.

Vervolgens komt volgens de President aan de orde de vraag of er aanleiding is de bewaarder te bevelen de inschrijving in de openbare registers alsnog te verrichten. Hierbij is van belang dat inschrijving in de openbare registers primair tot functie heeft dat derden die willen handelen met degene ten koste van wie een beroep op verjaring wordt gedaan, tijdig worden gewaarschuwd. Om die reden past in het algemeen terughoudendheid met het afwijzen van een inschrijving als de onderhavige. Anderzijds dient ertegen te wordengewaakt dat de registers worden belast met ongerechtvaardigde verjaringspretenties. De President overweegt dat verkrijging van een recht van opstal door verjaring mogelijk is. Voldaan moet zijn aan de door artikel 3:99 BW gestelde vereisten, zoals bezit en goede trouw. Bezit is aanwezig, indien de houder zich zodanig gedraagt dat de eigenaar, tegen wie de verjaring loopt, daaruit niet anders kan afleiden dan dat de houder houdt voor zichzelf. In het onderhavige geval is de grond waarop de opstal zich bevindt, door de eigenaar (de gemeente) verhuurd aan P. In een dergelijk geval kan het enkele feit dat P. dan wel diens rechtsvoorganger op die grond bouwwerken heeft geplaatst en deze in gebruik heeft genomen, niet worden afgeleid dat hij zich bezitter acht van het recht van opstal op deze bouwwerken. Daarbij komt dat een bezitter van een recht op een registergoed, zijn goede trouw slechts redelijkerwijze kan baseren op raadpleging van de openbare registers. Een bezit te goeder trouw zal zich in een dergelijk geval vooral voordoen wanneer er een ingeschreven titel tot verkrijging is, doch deze een gebrek vertoont. Van een dergelijke situatie is in het onderhavige geval geen sprake. Met betrekking tot het onderhavige registergoed is immers geen recht van opstal ingeschreven in de registers. Nu in casu niet is voldaan aan de door artikel 3:99 BW gestelde vereisten dient de vordering te worden afgewezen.

De President overweegt ten slotte dat - naast het feit dat, zoals P. niet heeft bestreden, de in de artikelen 3:105 juncto 3:306 BW genoemde termijn van 20 jaar niet is verstreken - hetgeen hiervoor is overwogen met betrekking tot het ontbreken van bezit er tevens toe leidt dat het gevraagde bevel evenmin op grond van laatstgenoemde artikelen gegeven kan worden.  
De President wijst de vordering af en veroordeelt P. in de kosten van het geding.