

University of Groningen

## Het juridische wonderdoekje: titelzuivering nader bekeken

Rheinfeld, J.W.A.; Jansen, W.J.M.

*Published in:*  
Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie

**IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.**

*Document Version*  
Publisher's PDF, also known as Version of record

*Publication date:*  
2023

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

*Citation for published version (APA):*  
Rheinfeld, J. W. A., & Jansen, W. J. M. (2023). Het juridische wonderdoekje: titelzuivering nader bekeken: Afbakening, actualiteiten en derdenbescherming. *Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie*, 2023(7410), 383-391.

### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

### Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.*

# Het juridische wonderdoekje: titelzuivering nader bekeken

Afbakening, actualiteiten en derdenbescherming

## 1. Inleiding

Wanneer onroerende zaken worden verkregen krachtens bijvoorbeeld levering, fusie, boedelmening of erfrecht, hebben de betreffende zaken bijna altijd een juridische voorgeschiedenis: er zijn voorgaande verkrijgers geweest en wellicht rusten ten tijde van de verkrijging al beperkte rechten op de zaak. Deze voorgeschiedenis blijft in principe altijd in stand, tenzij de zaak onderhevig is aan het fenomeen titelzuivering. Titelzuivering is een onderbelichte rechtsfiguur in het Nederlandse (civiele) recht en doet zich onder verschillende omstandigheden voor. In deze bijdrage zullen wij niet ingaan op de – voor velen bekende – zuivering bij executoriale verkoop op basis van een hypotheekrecht (art. 3:237 BW), maar op de meer ingrijpende en meer omvattende titelzuivering bij verkrijgingen krachtens herverkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied (hierna: Wilg)<sup>1</sup> en krachtens onteigening in de zin van de Onteigeningswet (hierna: Ow).<sup>2</sup> Daarbij zullen wij tevens de derdenbescherming bij deze vormen van titelzuivering belichten. De titelzuiverende werking van de akte van herverkaveling zal in deze bijdrage de leidraad vormen. Eventuele afwijkingen ten aanzien van de titelzuiverende werking bij onteigening zullen zijdelings worden behandeld. De opbouw van deze bijdrage is als volgt. Eerst geven wij een juridische afbakening van het begrip titelzuivering: wat houdt het in, wat is de exacte reikwijdte en wat zijn eventuele aandachtspunten hierbij. Hierna gaan wij in op de actualiteit: wij bespreken hierbij jurisprudentie en de lessen die hieruit voor de (notariële) praktijk getrokken kunnen worden. Vervolgens gaan wij in op de derdenbescherming van verschillende partijen bij titelzuivering, waaronder de eigenaar, beperkt gerechtigde, beslaglegger, huurder/pachter en de economisch gerechtigde. Wij sluiten af met een conclusie.

## 2. Titelzuivering nader beschouwd en afgebakend

### 2.1 Titelzuivering bij herverkaveling

De titelzuiverende werking van de akte van ruilverkaveling (de term ‘herverkaveling’ wordt sinds 1 januari 2007 gebruikt ter vervanging van de eerder in gebruik zijnde term ‘ruilverkaveling’) was reeds in Ruilverkavelingswet 1924 opgenomen. De tekst van het huidige artikel 82 lid 2 Wilg is nagenoeg identiek aan de tekst uit de Ruilverkavelingswet 1924 en luidt als volgt:



Prof. mr. J.W.A.  
Rheinfeld\*



Mr. W.J.M. Jansen\*\*

*“Zij [de ruilakte, schrijvers] geldt als titel voor de daarin omschreven rechten. Door de inschrijving van de ruilakte in de openbare registers worden de daarin omschreven onroerende zaken en beperkte rechten verkregen.”*

De wetgever heeft hiermee voor ogen gehad dat de akte van herverkaveling *rechtsvernieuwing* tot gevolg diende te hebben. In de literatuur wordt de verkrijging krachtens herverkaveling aangeduid als een vorm van origineire verkrijging.<sup>3</sup> Dat wil zeggen dat een nieuw recht ontstaat bij de verkrijger van het goed.<sup>4</sup> In beginsel wordt dat nieuwe recht zonder beperkingen (bijvoorbeeld beperkte rechten, huur en beslagen) verkregen.<sup>5</sup> Deze ‘algehele rechtsvernieuwing’ wordt door de praktijk als zinvol en gewenst

\* Bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de RUG, vennoot bij FBN juristen en bij het IAR. (j.w.a.rheinfeld@rug.nl)

\*\* Kandidaat-notaris te Amsterdam. (marco.jansen@debrauw.com)

1. Art. 82 lid 2 Wilg.
2. Art. 59 lid 3 Ow.
3. Zie Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2013/368 (laatste alinea); GS Vermogensrecht, art. 3:89 aant. 31b (PC. van Es); L.P.W. van Vliet, *NTBR* 2004, p. 286.
4. Zie S.E. Bartels & J.W.A. Rheinfeld, ‘Verkrijging krachtens kavelruil’, *WPNR* 2016/7099.
5. Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2013/203. J.B. Spath, ‘Een gesloten systeem van origineire verkrijging?’, *VrA* 2011/1, p. 12 e.v.

ervaren.<sup>6</sup> Men hoeft bij later titelonderzoek slechts terug te gaan tot het moment van inschrijving van de akte van herverkaveling. Deze ‘impact’ van titelzuivering benadrukt in onze optiek echter wel dat de zorgvuldigheid, waarmee de akte van herverkaveling dient te worden opgesteld door de betrokken partijen (in de praktijk voornamelijk het kadaster en de notaris), maximaal dient te zijn. Een belangrijke rol voor de notaris dus. Belanghebbenden dienen daarnaast ook voldoende tijd en ruimte te hebben om de akte (juridisch) te (laten) toetsen, zodat zij zich er van kunnen vergewissen dat hun rechtspositie na effectuering van de herverkaveling gewaarborgd is en hun rechten veiliggesteld zijn.<sup>7</sup> Zoals we hieronder nader zullen bespreken heeft de wetgever in veruit de meeste gevallen adequate maatregelen getroffen om eigenaren en derden te beschermen tegen de ingrijpende gevolgen van titelzuivering.

Na voltooiing van de herverkaveling wordt de titel onaantastbaar. Dit ongeacht of aan een van de rechtshandelingen, voorafgaand aan de herverkaveling, iets mankeerde; het ontbreken van een geldige titel, misbruik van omstandigheden, dwaling, bedrog, het niet voldoen aan voorgeschreven formaliteiten, een voorgaande overdracht door een beschikkingsonbevoegde, het maakt allemaal niets uit: het ‘wondermiddel’ van de titelzuivering poetst alle problemen weg.

Door de titelzuivering is, zoals gezegd, sprake van een originele eigendomsverkrijging en beginnen lopende verjaringstermijnen na inschrijving van de akte van herverkaveling in de openbare registers opnieuw.<sup>8</sup> Zulks blijkt tevens uit de rechtspraak: onder meer een uitspraak van de rechtbank Utrecht,<sup>9</sup> bekrachtigd door het hof Amsterdam,<sup>10</sup> bevestigt voorgaande constateringen.<sup>11</sup> Zie hierover enkele nadere overwegingen onzerzijds in paragraaf 4.2.

De titelzuivering geldt eveneens voor de beperkte rechten, rustend op de in de herverkaveling betrokken (binnen de grenzen van het te verkavelen blok gelegen)<sup>12</sup> onroerende zaken.<sup>13</sup> Alle bestaande beperkte genotsrechten (voor het beperkte zekerheidsrecht hypotheek geldt immers een andere regeling) vervallen, behoudens de hierna nog te noemen oude zakelijke rechten.<sup>14</sup> Erfdienstbaarheden moeten (opnieuw) worden gevestigd.

Naast bovenstaande opmerkingen ten aanzien van de in het Burgerlijk Wetboek geregelde beperkte rechten, verdient in dit kader de positie van *oude zakelijke rechten* bijzondere aandacht, aangezien deze rechten, in tegenstelling tot eerstbedoelde groep beperkte rechten, niet op-

nieuw kunnen worden gevestigd (althans niet in dezelfde vorm – het is vanzelfsprekend wel mogelijk om een bestaand zakelijk recht te vestigen). Zowel in de rechtspraak als in de literatuur wordt daarom aangenomen dat deze rechten de herverkaveling (kunnen) overleven en derhalve niet teniet (hoeven te) gaan door de titelzuivering.<sup>15</sup> Dit wordt in de praktijk vaak ook met zoveel woorden in de akte vermeld.<sup>16</sup>

Dit geldt tevens voor de buurweg ex artikel 719 Oud BW,<sup>17</sup> zo blijkt uit de rechtspraak. Zo overweegt de rechtbank Zwolle:

6. Aldus Commissie Wilg, ‘Advies over de Wet Inrichting landelijk gebied (Wilg)’, in: *Agrarisch recht* 2006/9, p. 495.
7. Ontleend aan: J.W.A. Rheinfeld, ‘Gevolgen van titelzuivering/zaaksvervangning’, Kavelruil (Publicaties vanwege het Centrum voor Notarieel Recht) 2014/1. II.B.5.b.
8. In dezelfde zin: A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Deventer: Kluwer 2015, § 3.25.
9. Rb. Utrecht 22 oktober 2003, ECLI:NL:RBUTR:2003:AM3033.
10. Hof Amsterdam 30 juni 2005, nr. 225/04, *Agrarisch recht* 2006/11, nr. 5371 m. nt. J.A. Zevenbergen.
11. Zie voorts Hof Amsterdam 11 juli 2002, Amsterdam 11 juli 2002, ECLI:NL:GHAMS:2002:AT8676, Rb. Noord-Holland 2 oktober 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:12286, Hof Arnhem-Leeuwarden 10 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9436, alsmede Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:4552, r.o. 3.29.
12. Zie art. 1 jo art. 43 Wilg.
13. Zie tevens P. de Haan, ‘Toedeling van beklemdrechten bij ruil- en herverkaveling’, *WPNR* 2004/6571, p. 233.
14. Zie in dit kader B. Dam, ‘Jurisprudentieoverzicht Ruilverkavelingswet 1954’, *Agrarisch recht* 1983/9, p. 380.
15. Zie voor de beklemdrechten Hof Amsterdam 11 juli 2002, ECLI:NL:GHAMS:2002:AT8676. Zie voorts P. de Haan, ‘Toedeling van beklemdrechten bij ruil- en herverkaveling’, *WPNR* 2004/6571.
16. Aldus Commissie Wilg, ‘Advies over de Wet Inrichting landelijk gebied (Wilg)’, *Agrarisch recht* 2006/9, p. 494.
17. De bepaling van de buurweg, zoals opgenomen in art. 719 (oud) BW, is in het huidige BW niet teruggekeerd. Ten aanzien van de buurweg is echter in art. 160 Overgangswet Nieuw BW bepaald dat het in werking treden van de wet geen wijziging brengt in de rechten, bevoegdheden en verplichtingen met betrekking tot een buurweg welke voordien is ontstaan. Een buurweg kan weliswaar onder het huidige recht niet meer ontstaan maar een reeds vóór 1 januari 1992 bestaande buurweg blijft voortbestaan. Op zo’n ‘oude’ buurweg blijft art. 719 (oud) BW van toepassing, zodat deze alleen ‘met gemeene toestemming’ kan worden opgeheven. Zie tevens HR 13 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AN8284.

*“Weliswaar is een buurweg geen oud zakelijk recht, maar beide rechtsfiguren [de buurweg en de oude zakelijke rechten, schrijvers] zijn zodanig vergelijkbaar (doordat ze onder het huidige privaatrecht niet meer kunnen ontstaan) dat naar het oordeel van de Rechtbank hetgeen van toepassing is op oude zakelijke rechten van overeenkomstige toepassing kan worden verklaard op de buurweg. Hieruit volgt dat de buurweg niet per definitie met de inschrijving van de ruilakte komt te vervallen, maar dat de buurweg door vermelding hiervan in de ruilakte gehandhaafd kan blijven.”<sup>18</sup>*

De rechter maakt hier een vrij logische en correct pragmatische keuze: in praktische essentie is het enige verschil tussen een buurweg en de oude zakelijke rechten de grondslag van de Overgangswet Nieuw BW die wordt gebruikt.<sup>19</sup>

Een vraag die het notariaat lange tijd bezighield betrof de exacte reikwijdte van de titelzuivering. Geldt deze enkel voor zakelijke rechten of ook voor obligatoire rechten, zoals kettingbedingen? Op 6 april 2016 besliste de rechtbank Gelderland, op basis van de wettekst van artikel 208 lid 2 Landinrichtingswet, waarvan het hiervoor geciteerde artikel 82 lid 2 Wilg de woordelijk gelijklopende opvolger is, dat de titelzuivering slechts ziet op de zakelijke rechten die men heeft op de in de ruilverkaveling betrokken percelen en niet op obligatoire rechten.<sup>20</sup> Een titelzuivering heeft dus ingrijpende rechtsgevolgen, maar is niet ‘allesvernietigend’ van aard: slechts de *niet* in de akte van toedeling omschreven *zakelijke* rechten komen, na de inschrijving van deze akte in de openbare registers, te vervallen.

Ten aanzien van hypotheekrechten en beslagen is een *uitzondering* gemaakt op de titelzuiverende werking, aangezien volgens artikel 60, leden 3 en 4 juncto artikel 82 lid 3 Wilg het *zaaksvervangingsprincipe*<sup>21</sup> geldt: de hypotheekrechten (artikel 60 lid 3 Wilg) en beslagen (artikel 60 lid 4 Wilg) komen van rechtswege te rusten op de vervangende kavels. De tekst van artikel 60 lid 3 en 4 Wilg luidt als volgt:

*“3. De hypotheekrechten gaan met behoud van haar rang over op de kavels of gedeelten van kavels, welke in de plaats van de onroerende zaak, waarop zij rusten, worden toegedeeld.  
4. Conservatoire en executoriale beslagen gaan over op de kavels of gedeelten van kavels die in de plaats van de onroerende zaak waarop zij gelegd zijn, worden toegedeeld, alsmede op de geldsommen die in de plaats van kavels of ter zake van onderbedeling worden toegekend.”*

Vermelding van de hypotheekrechten in de akte van toedeling is dus niet noodzakelijk voor de instandhouding van het recht. Ook hoeven beslagen niet opnieuw te worden gelegd. In de jurisprudentie is de zaaksvervanging expliciet bevestigd.<sup>22</sup>

De bijzondere verhaalspositie van de hypotheekhouder en de beslaglegger blijft derhalve van kracht<sup>23</sup> en ondervindt geen hinder van de ‘allesvernietigende’ titelzuivering. Artikel 82 lid 3 Wilg verwoordt het aldus:

*“Op grond van de ruilakte wordt in de openbare registers bij elke hypotheecaire inschrijving, onderscheidenlijk bij elke inschrijving van een beslag aangetekend dat de hypotheek onderscheidenlijk het beslag in het vervolg zal rusten op de in de ruilakte aangewezen kavels of gedeelten daarvan, dan wel op de rechten waaraan die kavels of gedeelten daarvan zijn onderworpen.”*

Duidelijke taal. De wet voorziet in een aantekening in de openbare registers van de ‘overgesprongen’ hypotheekrechten en beslagen. Het juridische fenomeen ‘zaaksvervanging’ is hierdoor ook in administratieve zin een feit. Royement van het ‘oude’ hypotheekrecht, gevolgd door inschrijving van het ‘nieuwe’ hypotheekrecht is in een dergelijke situatie niet nodig. De zaaksvervanging doet zijn werk. Het is echter niet mogelijk om hypotheekrechten van door verschillende inbrengende partijen ingebrachte kavels ‘over te laten springen’ naar één (toegedeelde) kavel, omdat dan niet meer na te gaan is wat de onderlinge rangorde van de diverse hypotheekrechten is. In dat geval zal de kavel waar de hypotheekrechten op komt te rusten moeten worden gesplitst.

18. Rb. Zwolle-Lelystad 13 augustus 2012, ECLI:NL:RBZLY:2012:BX6611, r.o. 5.6.

19. Namelijk art. 160 Overgangswet Nieuw BW tegenover art. 150 Overgangswet Nieuw BW.

20. Rb. Gelderland 6 april 2016, ECLI:RBGEL:2016:2775.

21. Zie over zaaksvervanging uitgebreid J.B. Spath, *Zaaksvervanging* (diss. 2010), Deventer: Kluwer 2010; alsmede S. Perrick, *Zaaksvervanging. Een verhandeling over de verschillende in het BW geregelde gevallen van zaaksvervanging mede in hun onderlinge samenhang*, Den Haag: BJu 2016.

22. Zie bijv. Hof Amsterdam 21 juli 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AU4860 (*Rabobank/PontMeijer*) r.o. 4.5.

23. Zie tevens J.B. Spath, ‘Zaaksvervanging bij registergoederen’, WPNR 2010/6846.

De werking van deze zaaksvervanging is overigens beperkt, in die zin dat het principe enkel ten aanzien van hypotheeken respectievelijk beslagen geldt.<sup>24</sup> De zaaksvervanging op dit vlak vormt derhalve een uitdrukkelijke uitzondering op de hoofdregel, die (voor de herverkaveling althans) ‘titelzuivering’ heet. Deze lijn doortrekkend kan ons inziens worden aangenomen dat de toedeling in het kader van een herverkaveling geen zaaksvervanging, maar *rechtsvervanging casu quo rechtsvernieuwing* inhoudt.<sup>25</sup>

## 2.2 Titelzuivering bij onteigening

Het fenomeen ‘titelzuivering’ speelt niet uitsluitend binnen de hiervoor beschreven kaders van de (dwingende) herverkaveling. Ook in de sferen van de onteigening wordt de titelzuivering aangetroffen. Door inschrijving van het onteigeningvonnis vindt namelijk (ook) titelzuivering plaats, dat wil in het kader van onteigening zeggen dat de eigendom vrij van *alle* lasten en rechten overgaat. Alleen erfdienstbaarheden kunnen op de zaak gevestigd blijven, maar dan dienen zij in het vonnis te worden opgenomen (artikel 59, derde lid, Ow). Deze titelzuivering biedt een oplossing in alle gevallen waarin een bestaand persoonlijk of zakelijk recht de overheid als huidige of toekomstige grondeigenaar belemmert in de uitvoering van haar plannen. De titelzuivering bij onteigening omvat dus *alle* rechten, zowel persoonlijk als zakelijk, terwijl de titelzuivering bij herverkaveling slechts ziet op zakelijke rechten. Het juridische wonderdoekje van de titelzuivering in de Onteigeningswet poest dus meer weg dan de Wilgversie. Dit nuanceverschil geniet geen grote bekendheid in notarieel Nederland. Het onderwerp onteigening komt in de toekomst (net als het onderwerp landinrichting), via de Aanvullingswet grondeigendom, in de Omgevingswet terecht. Anders dan nu het geval is, krijgt de notaris onder de Omgevingswet een (centrale) rol in de onteigeningsprocedure toebedeeld. De eigendomsovergang na onteigening geschiedt onder de Omgevingswet door inschrijving van deze door een notaris te verlijden onteigeningsakte in de openbare registers. De onteigeningsakte kan alleen worden verleden als de onteigeningsbeschikking en het onteigeningsbesluit, ter uitvoering waarvan de onteigening nodig is, onherroepelijk zijn en de door de burgerlijke rechter bepaalde voorlopige schadeloosstelling (= 100% van aanbod) is voldaan.<sup>26</sup>

De notaris krijgt er door de komst van de Omgevingswet dus een taak bij op het gebied van onteigening, namelijk het passeren van de onteigeningsakte. Het karakter van deze voortaan uit de onteigeningsakte voortvloeiende titelzuivering blijft ongewijzigd. Het nuanceverschil met de ‘herverkavelings-titelzuivering’ blijft dus ook

na invoering van de Omgevingswet bestaan. Daarmee is de deskundigheid van de (agrari-sche) notaris en diens ervaring op het terrein van de herverkaveling een pré: de titelzuivering zal voor deze specialist geen geheimen mogen kennen. Enkel de ruimere werking ten opzichte van de titelzuivering uit de Wilg dient te worden onderkend en op de juiste wijze te worden geïnterpreteerd.

De notaris is inhoudelijk overigens geen onderdeel van het onteigeningsgeschied en dient (slechts) een proces-verbaalakte op te stellen die voldoet aan de eisen van art 11.16 Ow. Een mooie en overzichtelijke nieuwe notariële taak dus.

## 3. Recente jurisprudentie

De uitgangspunten en de werkingssfeer van de titelzuivering, zowel bij herverkaveling als bij onteigening, zijn, na lezing van de wettekst en – vooral – na raadpleging van de ter zake gewezen jurisprudentie, bij menig notarieel jurist inmiddels genoegzaam bekend. Recente rechtspraak over de titelzuivering is schaars en grotendeels een bevestiging van de reeds bekende uitgangspunten. Toch verschijnt sporadisch een uitspraak die, in meer of mindere mate, nieuwe inzichten of nadere nuancerings biedt op de werkingssfeer van de titelzuivering. De uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 13 januari 2021<sup>27</sup> verdient in dit verband nadere bespreking. De casus luidde – kort samengevat – als volgt: in 1994 is vader van eiser eigenaar geworden van het agrarische perceel in kwestie. Het perceel heeft geen eigen uitweg of aansluiting op de openbare weg. Bij akte van 26 oktober 1904 is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd. De erfdienstbaarheid staat vermeld in de akte van levering van 1994, waarbij het perceel aan vader van eiser is geleverd. Op 4 maart 2005 heeft een ruilverkaveling plaatsgevonden. In de ruilverkavelingsakte is de erfdienstbaarheid niet vermeld.

24. Zie daarover P. de Haan, *Onroerend-goedrecht*, deel c., Landinrichting, Deventer: Kluwer 1988, p. 164 e.v.

25. Zie M.A. Cohen, ‘De notaris en de ruilverkaveling’, *WPNR* 1975/5302, p. 262.

26. Zie J.W. van Zundert, ‘Een nieuwe rol voor de notaris: de onteigeningsakte’, *WPNR* 2019/7247, J.A.M.A. Sluysmans, ‘De notaris in het nieuwe onteigeningsrecht’, *WPNR* 2020/7301; alsmede J.A.M.A. Sluysmans, ‘De Omgevingswet; de positie van de notaris onder het nieuwe onteigeningsrecht’, *WPNR* 2023/7402.

27. Rb Noord-Holland 13 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:695.

Sinds 31 mei 2016 is gedaagde eigenaar van het voorheen dienende erf. In de koopakte en de akte van levering is de erfdienstbaarheid niet vermeld. Gedaagde heeft in 2018 bezwaar gemaakt tegen de gebruikmaking van eiser van het perceel van gedaagde als toegangsweg. Eiser vraagt herstel van de erfdienstbaarheid omdat het volgens hem niet de bedoeling was dat deze door ruilverkaveling kwam te vervallen. De rechter is echter onverbiddelijk en oordeelt dat het systeem van de Ruilverkavelingswet 1954 met zich brengt dat als de erfdienstbaarheid waarmee een perceel was bezwaard, niet in de akte van toedeling is beschreven en niet opnieuw ten laste van dat perceel is gevestigd, dit recht na het passeren van de akte van toedeling is vervallen, ongeacht of dit berust op een omissie van de ruilverkavelingscommissie. Dat systeem geldt voor wat betreft de Ruilverkavelingswet 1954, maar onder de thans geldende Wet inrichting landelijk gebied is het niet anders. Een omissie van de commissie leidt dus niet tot een uitzondering op de titelzuiverende werking van de akte van herverkaveling.

## 4. Derdenbescherming

### 4.1 Inleiding

Zoals hiervoor besproken in de tweede paragraaf, heeft titelzuivering als direct gevolg dat de onroerende zaak als het ware vanuit juridisch perspectief ‘gereset’ wordt.<sup>28</sup> Men zou het kunnen vergelijken met het terugbrengen naar de fabrieksstand van een *smartphone* – om dit te bewerkstelligen worden alle gegevens en applicaties verwijderd. Echter, in tegenstelling tot het terugbrengen naar de fabrieksstand bij een *smartphone*, worden derden die bepaalde rechten en plichten hebben met betrekking tot de onroerende zaak veelal op de een of andere wijze beschermd bij titelzuivering. In deze paragraaf zullen wij ingaan op deze bescherming van derden bij titelzuiverende werking. Wij zullen hierbij per categorie derden ingaan op de verschillende mogelijkheden die zij hebben indien hun rechten zijn aangetast door de titelzuivering.

### 4.2 Eigenaren

Hoewel eigenaren wellicht in de letterlijke zin van het woord geen derden zijn, vallen zij wat ons betreft toch onder de groep partijen die derdenbescherming genieten.<sup>29</sup> Dit omdat bij een ruil- of herverkaveling dikwijls grote groepen grondeigenaren zijn betrokken, die allemaal schadeloos gesteld zullen moeten worden.<sup>30</sup> De eigenaar geeft immers een perceel op en krijgt daarvoor geld of een perceel terug,<sup>31</sup> al dan niet aangevuld met een (geldelijke) compensatie vanuit de herverkavelingskas.<sup>32</sup> Daarmee is bescherming van eigenaren in feite inherent aan de ruil- of herverkaveling, waarbij weliswaar het oorspronkelijke

eigendomsrecht niet wordt beschermd tegen titelzuivering, maar een aanspraak voor een eigendomsrecht en/of compensatie van gelijke waarde altijd zal bestaan.

Een aanvullende bescherming op basis van ruil- of herverkaveling is dat lopende verjaringstellers opnieuw beginnen te lopen.<sup>33</sup> Het is een interessante vraag of het resetten van de verjaringstermijn bij ruil- of herverkaveling wel wenselijk en/of logisch is. Immers, het doel van verjaring is om de feitelijke situatie en de juridische situatie in de pas te laten lopen.<sup>34</sup> Door de teller te laten resetten bij titelzuivering omdat het dan om een originele verkrijging gaat,<sup>35</sup> wordt een botsende situatie gecreëerd tussen de ratio's van de originele verkrijging enerzijds en van verjaring anderzijds. Het is dan de vraag welke van deze twee moet voorgaan.

In de rechtspraak werd meermaals herhaald dat lopende verjaringstermijnen door titelzuivering opnieuw beginnen te lopen.<sup>36</sup> Dit staat echter niet in de wet en is wat ons betreft ook niet per se vanzelfsprekend. Ons inziens moet meer waarde worden gehecht aan de ratio van verjaring.

28. D.L. Rodrigues Lopes, *Landinrichting (R&P nr. VG6)* 2018/9.14.2.1.

29. Ook al vinden ruil- of herverkaveling plaats van overheidswege.

30. We hebben het immers over tientallen tot honderden percelen.

31. Art. 52 lid 1 Wilg. Zowel verschil in oppervlak, als verschillen in kwaliteit tussen ingebrachte en toegedeelde gronden worden verrekend via de Lijst der geldelijke regelingen (LGR). Zie HR 29 juni 2018, NJ 2019/201 m. nt. E.W.J. de Groot.

32. Art. 61 WILG; Hof 's-Gravenhage 11 oktober 2007, ECLI:NL:GHSGR:2007:BB5881.

33. Jansen, *Handboek Registergoederenrecht* 2018/2019, p. 1083, alsmede o.m. Hof Arnhem-Leeuwarden 25 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:4552, Hof Amsterdam 11 juli 2002, ECLI:NL:GHAMS:2002:AT8676 en Hof Arnhem-Leeuwarden 10 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9436.

34. Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2021/536; Reehuis & Heisterkamp, *Pillo Goederenrecht* 2019/329 resp. 332.

35. J.W.A. Rheinfeld, 'Gevolgen van titelzuivering/zaaksvervanging', *Kavelruil (Publicaties vanwege het Centrum voor Notarieel Recht)* 2014/1.II.C.5.c.

36. Zo oordeelde de rechtbank Midden-Nederland op 18 juli 2018 dat zowel voor een al voltooide verjaring als een voor de ruilverkaveling aangevangen termijn van verjaring voor het door de ruilverkaveling ontstane eigendomsrecht zonder betekenis is. Dat geldt volgens de rechtbank ook als in de feitelijke situatie van een perceel niets verandert, zie: Rb. Midden-Nederland 18 juli 2018, ECLI:NL:RBMNE:2018:3319. Zie voorts Hof Amsterdam 11 juli 2002, ECLI:NL:GHAMS:2002:AT8676; Hof Amsterdam 30 juni 2005, nr. 225/04, *Agrarisch Recht* 2006/11, nr. 5371 m. nt. J.A. Zevenbergen; Rb. Noord-Holland 2 oktober 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:12286 en Hof Arnhem-Leeuwarden 10 december 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:9436.

Immers is gedurende de tijdsspanne van de eigendomsverrijking via ruil- of herverkaveling op geen enkel moment sprake van een onderbreking van de bezitsuitoefening.<sup>37</sup> Als het gaat om het laten aansluiten van de feitelijke situatie bij de juridische situatie, ligt voor de hand dat de verjaringstermijnen niet opnieuw beginnen te lopen bij titelzuivering. Blijven de verjaringstermijnen doorlopen, dan zal de juridische situatie sneller aansluiten bij de feitelijke situatie: hetgeen in lijn ligt met de ratio van verjaring.<sup>38</sup>

Vanuit het oogpunt van degene die het perceel via herverkaveling of kavelruil verkrijgt is het wellicht ongewenst dat de verjaringstermijnen blijven doorlopen bij een titelzuivering. Een relatief korte periode van inbezitneming zou dan jegens hem of haar als eigenaar kunnen worden ingeroepen, waarbij de bezitter eigenaar wordt.<sup>39</sup> Desalniettemin zou het ons inziens logisch zijn dat de verjaringsteller blijft doorlopen bij titelzuivering. Bezit wordt namelijk niet gezuiverd met de herverkaveling, aangezien dit een feitelijke aangelegenheid is. Verder lijkt de wetgever de verjaringstermijn ook te bezien vanuit het perspectief van de bezitter, niet de eigenaar.<sup>40</sup> Voorts wordt een verjaringstermijn niet gestuit of gereset bij reguliere overdracht van een perceel.<sup>41</sup> Dit doet de vraag oproepen waarom dit dan wel zou moeten als de eigendom wisselt middels een herverkaveling. Immers ook bij een reguliere overdracht kan een verjaringstermijn nadelig uitvallen voor de nieuwe eigenaar.<sup>42</sup> Tegen deze argumenten zou ingebracht kunnen worden dat herverkaveling een bijzondere vorm van overgang is, gepaard gaand met veel publiciteit en een lange aanloopstermijn. Dit is niet onjuist, maar ons inziens wel irrelevant. De basis van dit argument ligt namelijk in het feit dat, vanwege de publiciteit die gepaard gaat met een herverkaveling, de bezitter geacht zou kunnen worden te weten dat het perceel betrokken is in een herverkaveling. De bezitter zou hier dan de conclusie uit moeten trekken dat, vanwege het feit dat hij of zij niet is betrokken in de herverkavelingsprocedure, hij of zij niet de rechthebbende is. Dat zou zijn of haar status als bezitter dus wegemen. Afgezien van het feit dat het twijfelachtig is dat de bezitter zou weten dat het perceel is onderworpen aan herverkaveling (de bezitter staat immers niet op de lijst van rechthebbenden en aldus aangeschreven personen), doet dit ons inziens niet af aan het feit dat de verjaringstermijn dan alsnog doorloopt, zij het op grond van art. 3:105 jo. 3:306 BW in plaats van art. 3:99 lid 1 BW (vanwege het ontbreken van goede trouw). Ook zou dit argument onlogisch zijn, daar de lijn in de rechtspraak inhoudt dat de teller opnieuw gaat lopen: dit zou niet het geval zijn indien de bezitter zijn of haar status als bezitter verliest. Voor zover de eventuele bekendheid van de bezit-

ter met de herverkavelingsprocedure wordt aangegrepen om het resetten van de verjaringsteller uit te leggen met een soort analogische toepassing van stuiting, kunnen wij kort zijn. Stuiting kan slechts plaatsvinden met een gerichte handeling, zij het van de eigenaar aan de bezitter, door middel van een eis ex art. 3:316 BW (al dan niet voorafgegaan door een aanmaning),<sup>43</sup> zij het van de (al dan niet vertegenwoordigde) bezitter aan de eigenaar, door middel van een erkenning van de eigendomssituatie in woord of daad.<sup>44</sup> Het lijkt ons erg vergezocht om de publicatie van een ruilplan als een schriftelijke aanmaning te zien, of als enig andere handeling van de rechthebbende aan de bezitter.<sup>45</sup> Ook zal de bezitter die van het ruilplan afweert, maar dit niet op eniger wijze erkent, nog steeds bezitter zijn. De bezitter verliest dan slechts de status 'bezitter te goeder trouw'.<sup>46</sup> Tot slot merken wij op dat wij niet inzien dat vanwege het enkele feit dat sprake is van een

37. Voor verjaring is vereist dat sprake is van onafgebroken bezit (art. 3:99 lid 1 BW). Verkrijgende verjaring vindt plaats na een periode van tien jaar onafgebroken bezit, mits de bezitter te goeder trouw is (art. 3:99 lid 1 BW). In feite groeit het bezit van de bezitter uit tot eigendom. Bij bevrijdende verjaring raakt de eigenaar zijn eigendom kwijt aan degene die een goed bezit op het tijdstip waarop de verjaring van de rechtsvordering strekkende tot beëindiging van het bezit van dat goed wordt voltooid (3:105 lid 1 BW). De termijn voor bevrijdende verjaring is twintig jaar (3:306 BW).

38. Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2021/536.

39. Te denken valt aan het voorbeeld waarbij A achttien jaar lang onrechtmatig een perceel van B in bezit heeft. Wordt het perceel vervolgens na een herverkaveling eigendom van C, die het onrechtmatige bezit gedurende twee jaar laat voortduren, dan zou A na de periode van twee jaar via bevrijdende verjaring eigenaar worden van het perceel, dat op dat moment slechts twee jaar in eigendom van C was.

40. Vgl. de redactie van art. 3:314 lid 2 BW. Zie ook HR 4 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2463, NJ 2016/309, m. nt. H.J. Snijders; HR 18 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2743, NJ 2016/78 m. nt. F.M.J. Verstijlen.

41. Vgl. bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 21 januari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:531.

42. Het voorbeeld in voetnoot 39 zou zich immers ook in deze situatie kunnen voordoen.

43. Vgl. Hof 's-Hertogenbosch 24 mei 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:2031; Hof Amsterdam 16 oktober 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY7738.

44. Vgl. Asser/Sieburgh 6-II 2017/426; HR 21 april 2017, ECLI:NL:HR:2017:755, NJ 2017/194; HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:108, JA 2018/52, m.nt. F.M. Ruitenbeek-Bart; Hof Arnhem-Leeuwarden 10 december 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:10630; Concl A-G bij HR 21 april 2017, ECLI:NL:PHR:2017:755, NJ 2017/194.

45. Het ruilplan is immers niet gericht aan de bezitter.

46. HR 17 december 2010:BO1763, NJ 2011/291, m.nt. F.M.J. Verstijlen.

originair verkrijging, dit tot gevolg zou moeten hebben dat de verjaringsteller reset. De verjaringstermijn is immers op zichzelf nog niets; pas na verloop van de teller kan hieruit een recht ontstaan. Voor die tijd is het niets anders dan een feitelijke situatie die mogelijk de juridische situatie doet veranderen op enig punt in de toekomst. Samenvattend kan gesteld worden dat, hoewel de heersende leer is dat verjaringstellers opnieuw gaan lopen, het ons inziens niet vanzelfsprekend is dat titelzuiverende werking ook haar doorslag heeft op de verjaringstellers. De wet bepaalt dit immers niet en de Hoge Raad heeft hier ook geen uitspraak in gedaan. Ook zijn in onze optiek veel argumenten tégen de heersende leer in te brengen. Wij zijn dan ook van mening dat in de botsing tussen de ratio's achter verjaring en achter titelzuivering, de ratio van verjaring voor zou moeten gaan.

### 4.3 Beperkt gerechtigden

Beperkt gerechtigden met uitzondering van hypotheekhouders vallen onder het bereik van art. 60 lid 1 Wilg. Het gevolg van titelzuivering is dat deze beperkte rechten tenietgaan met het passeren van de her- of ruilverkavelingsakte.<sup>47</sup> Dit kan worden voorkomen door deze rechten in de notariële akte opnieuw te vestigen.<sup>48</sup> Omdat het gaat om onroerende zaken zullen de ten tijde van de her- of ruilverkaveling bestaande beperkte rechten in het kadaster zijn ingeschreven,<sup>49</sup> waardoor zij redelijk gemakkelijk in het ruilplan opgenomen kunnen worden.<sup>50</sup> Er zijn echter situaties denkbaar waarin een ten tijde van de her- of ruilverkaveling beperkt recht op een onroerende zaak níet is ingeschreven in het kadaster, bijvoorbeeld ingeval een erfdiensbaarheid is ontstaan krachtens verjaring.<sup>51</sup> Het is ook mogelijk dat een beperkt recht herleeft, maar niet opnieuw wordt ingeschreven in het kadaster<sup>52</sup> of indien erfdiensbaarheid, onder oud recht, was ontstaan door bestemming.<sup>53</sup> Ook is het mogelijk dat een dergelijk beperkt recht niet in het ruilplan is opgenomen vanwege onvoldoende diepgravend onderzoek naar de beperkte rechten op een zaak<sup>54</sup> of simpelweg door een omissie van de ruilcommissie.<sup>55</sup> In dergelijke gevallen zijn de beperkte rechten in principe vervallen en genieten de beperkt gerechtigden géén bescherming krachtens de Wilg.<sup>56</sup> Gedupeerden zijn dan aangewezen op een rechtsgang teneinde een schadevergoeding (in geld of in natura) te verkrijgen, vóór of ná het passeren van de akte.<sup>57</sup> Voor de hypotheekhouder geldt een uitzondering op de positie van beperkt gerechtigden zoals hierboven beschreven. Op grond van art. 60 lid 3 Wilg gaat een recht van hypotheek met behoud van rang over op de zaak die de hypotheekgever na de ruil- of herverkaveling in eigendom heeft.<sup>58</sup> Deze zaaksvervangende is overigens tevens van

toepassing op beslagen, zo blijkt uit art. 60 lid 4 Wilg. Indien een hypotheekgever bij de ruil- of herverkaveling geen onroerende zaak, maar geld krijgt, is op grond van art. 60 lid 3 Wilg de regeling voor hypotheekhouders en beslagleggers uit de Onteigeningswet analoog van toepassing.<sup>59</sup> Dit houdt in dat de hypotheekhouders een pandrecht verkrijgen op de gelden die zijn verkregen door de hypotheekgever, mits ze in de procedure zijn tussengekomen.<sup>60</sup> Tussenkomen kan door middel van een gang naar de rechter voordat de procedure is afgerond (art. 3 lid 2 Ow) of op de wijze zoals omschreven in het exploit van betekening van de dagvaarding of aangetekende brief aan de hypotheekhouder (art. 18 lid 8 Ow).

47. Dit gevolg wordt omschreven als de negatieve werking van titelzuivering, aldus J. Heinen, 'Over erfdiensbaarheden, titelzuivering en buurwegen bij herverkaveling', *TvAR* 2020/9. De WILG noemt enkel de positieve werking van titelzuivering, namelijk dat de in de ruilakte omschreven onroerende zaken en beperkte rechten worden verkregen, zie art. 82 lid 2 WILG. De negatieve werking van titelzuivering wordt niet in de wet geëxpliciteerd, maar volgt uit het stelsel van de wet: enkel de rechten die in de her- of ruilverkavelingsakte zijn opgenomen blijven bestaan. Aldus J.W.A. Rheinfeld, 'Titelzuivering nader beschouwd', *FBN* 2014/36.
48. Art. 60 lid 2 jo. art. 82 WILG. De akte geldt daarmee als titel voor de in die akte omschreven rechten.
49. Art. 3:98 BW jo. art. 3:84 BW jo. art. 3:89 lid 1 BW.
50. Het ruilplan bevat de lijst van rechthebbenden (art. 48 WILG).
51. Art. 5:72 BW. Voor een uitgebreide bespreking van de mogelijkheid om een recht van erfdiensbaarheid te verkrijgen door verjaring, zie Asser/Bartels & Van Mierlo *3-IV* 2021/541.
52. Vgl. (voor beslag, maar waarschijnlijk analoog van toepassing): HR 12 juli 2013, *NJ* 2014/273. Zie verder nog J.C. van Straaten, 'Perikelen rond beslag op en executie van vonnissen met betrekking tot onroerende zaken: een bloemlezing', *WPNR* 2015/7066.
53. Art. 747 Oud BW.
54. Vgl. J. Heinen, 'Over erfdiensbaarheden, titelzuivering en buurwegen bij herverkaveling', *TvAR* 2020/9.
55. De ruilcommissie is onder meer verantwoordelijk voor het samenstellen van de lijst van rechthebbenden. Zie J. Heinen, 'Overzicht landinrichtingsjurisprudentie 2007-2018: het ruilplan', *TvAR* 2018, afl. 11, p. 542-557.
56. Dit is een logisch gevolg van het feit dat bij titelzuivering enkel de rechten die in de her- of ruilverkavelingsakte zijn opgenomen blijven bestaan.
57. Dit komt overigens weinig voor. Vgl. HR 24 februari 2012, *ECLI:NL:HR:2012:BV0472*, *NJ* 2012/143.
58. Zie over zaaksvervangende in de context van landinrichting uitgebreid J.B. Spath, 'Zaaksvervangende bij registergoederen', *WPNR* 2010/6846.
59. Art. 43 Ow.
60. Dit op basis van art. 3:229 BW. Voor beslagleggers geldt overigens een soortgelijke regeling op basis van art. 507a Rv.



Ten aanzien van titelzuivering op grond van de Ontheingingswet kunnen we kort zijn. Beperkte rechten worden niet opnieuw gevestigd, maar vervallen met een schadeloosstelling voor de gedupeerden.<sup>61</sup> Uitzonderingen hierop zijn de zojuist besproken regelingen voor hypotheek en beslagen, alsmede erfdienstbaarheden: deze kunnen gevestigd blijven, mits zij in het vonnis zijn opgenomen.<sup>62</sup>

#### 4.4 Huurders en pachters

Zelfs het aloude adagium 'koop breekt geen huur' wordt doorbroken door de titelzuiverende werking van de akte van ruil- of herverkaveling.<sup>63</sup> In de Wilg kunnen huurovereenkomsten net als beperkte rechten worden geregeld op grond van art. 60 lid 1 Wilg. In de Ow worden de huurders schadeloos gesteld op grond van art. 42 Ow. Pachters genieten wel een uitgebreidere bescherming in de Wilg: zij hebben altijd recht op het verkrijgen van een recht van dezelfde aard als ze hadden vóór de herverkaveling (art. 53 Wilg). Zelfs als het belang van de herverkaveling dringend vordert dat een pachtverhouding wordt opgeheven, heeft de pachter recht op een andere pachtovereenkomst die daarvoor in de plaats komt (art. 54 Wilg).<sup>64</sup> Pachters genieten geen bijzondere bescherming in de Ontheingingswet, anders dan een schadeloosstelling op grond van art. 42a Ow.

#### 4.5 Economische eigenaren

Om in kaart te brengen wie in aanmerking komt voor bescherming als rechthebbende bij titelzuivering is vereist dat wordt onderzocht wie de rechthebbenden zijn tot de betreffende zaak. Voor zowel de Wilg als de Ontheingingswet wordt hiervoor de basisregistratie kadaster gebruikt.<sup>65</sup> Dit heeft echter tot gevolg dat de gerechtigden die niet in de openbare registers zijn ingeschreven, als het ware 'buiten de boot' vallen. Een voorbeeld hiervan zijn de economische eigenaren. Tot 31 maart 1995 was het mogelijk om de heffing van overdrachtsbelasting te voorkomen door een onroerende zaak in economische eigendom over te dragen.<sup>66</sup> Dit werd gedaan door de koopsom te betalen, waarna een onherroepelijke volmacht werd afgegeven om over de woning te beschikken. Gelijktijdig kreeg de gevolmachtigde het feitelijk genot van de zaak en mocht hij zich gedragen als ware hij eigenaar.<sup>67</sup> Omdat de akte van economische eigendomsoverdracht niet was bestemd te worden ingeschreven in de openbare registers, werd geen overdrachtsbelasting geheven en bleef de juridische eigendom bij de volmachtgever. De economische gerechtigde was echter degene die de onroerende zaak gebruikte als ware hij of zij eigenaar. Overigens werd wel in de meeste gevallen een recht van hypotheek gevestigd tot zekerheid voor de boete die ver-

schuldigd was als niet geleverd werd. Dit hypotheekrecht was uiteraard wel ingeschreven in de openbare registers.

Inmiddels is deze manier van ontgaan van de heffing van overdrachtsbelasting niet meer mogelijk,<sup>68</sup> maar de praktijk zal nog wel een tijdje te maken houden met economische eigenaren van onroerende zaken.<sup>69</sup> Momenteel genieten economische eigenaren geen bescherming voor de situatie dat de volmachtgever een andere zaak toegewezen krijgt en 'hun' onroerende zaak in eigendom komt van iemand anders. Immers, een volmacht kan alleen worden gebruikt indien en voor zover de volmachtgever zelf beschikkingsbevoegd is met betrekking tot het goed waarop de volmacht ziet.<sup>70</sup> Ervan uitgaande dat de volmacht geen regeling tot zaaksvervangende bevat, heeft de economische eigenaar na het passeren van de herverkavelingsakte een groot probleem. Indien hij of zij tijdig op de hoogte raakt van het ruilplan, is het wellicht mogelijk om de economische eigendom als last te zien in de zin van art. 60 lid 1 Wilg. Dit zou het geval kunnen zijn indien er nog een hypotheekrecht op de zaak rust<sup>71</sup> of een informatieplicht is opgenomen in de

61. Wanneer op een onroerende zaak, die toebehoort aan de onteigenende partij, een beperkt recht rust, kan dat recht afzonderlijk worden onteigend (art. 4 lid 1 OW). Uitgangspunt is dat de onteigenende partij tracht hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen (art. 17 OW). Lukt dit niet, dan wordt de hoogte van de schadeloosstelling bepaald door de rechter (art. 18 lid 1 OW). De schadeloosstelling vormt een vergoeding voor alle schade (art. 40 OW).

62. Art. 59 lid 3 Ow.

63. B. Dam, 'Jurisprudentieoverzicht Ruilverkavelingswet 1954', *Agrarisch Recht* 1983/9; J. Heinen, 'Over erfdienstbaarheden, titelzuivering en buurwegen bij herverkaveling', *TvAR* 2020/9.

64. Vgl. D.L. Rodrigues Lopes, *Pacht (R&P nr. VG2)*, Deventer: Wolters Kluwer 2015, p. 448 e.v.

65. Art. 50 WILG, art. 3 OW.

66. Vgl. art. 2 lid 2 WBR.

67. Zie over economische eigendom en de overdrachtsbelasting uitgebreid: Bongard & Herreveld, *WFR* 1995/745, Wolf, *WFR* 1999/1099 en Hofman, *WFR* 2007/197.

68. Sinds 31 maart 1995 worden deze economische overdrachten gekwalificeerd als belastbare feiten voor de overdrachtsbelasting. Hierover I. de Vries, 'Economische overdracht, altijd een escape?', *V&O* 2004, afl 2., p. 33-36.

69. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Rb. Amsterdam 19 juni 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:6672.

70. Vgl. Asser/Kortmann *3-III* 2027/58.

71. Bijvoorbeeld wanneer de standaardlooptijd van dertig jaar nog niet verstreken is, of deze al wel verstreken is, maar de hypothecaire inschrijving nog niet is doorgehaald in de openbare registers.

economische overdrachtsbepalingen met betrekking tot ruilverkaveling. Bij onteigening zou de economische eigenaar kunnen proberen om tussen te komen met een eigendomspretentie in de zin van art. 3 lid 2 Ow.<sup>72</sup> Een ander voor de hand liggende optie is om met de volmacht de juridische overdracht alsnog te bewerkstelligen vóór het tekenen van de akte.<sup>73</sup> Voor de situatie waarbij de akte gepasseerd is, zonder dat de economische eigenaren zijn betrokken in het ruilplan, bestaan echter geen faciliteiten meer anders dan de gebruikelijke wegen met betrekking tot schadevergoeding.

### 5. Tot besluit

Titelzuivering is en blijft een bijzonder juridisch fenomeen. Het (agrarische) notariaat moet de diverse consequenties van dit ‘juridische wonderdoekje’ kunnen doorgronden en kunnen toepassen in de praktijk. Zo zullen cliënten, betrokken in een herverkaveling geadviseerd moeten worden over de gevolgen van bij hen in bezit zijnde zakelijke rechten, zal de zaaksvervangende ten aanzien van de hypotheeken en beslagen moeten worden begeleid en zullen lopende verjaringstrajecten voor cliënten in kaart moeten worden gebracht. Naast de cliënten van de notaris zijn er ook andere *stakeholders* bij een herverkaveling. Het gaat hier dan om rechthebbenden in verschillende hoedanigheden die bescherming (zouden willen) genieten als het titelzuiverende effect zich voordoet. Denk hierbij aan beperkt gerechtigden, huurders en pachters, bezitters en economische eigenaars. De wet voorziet in regelingen voor de eerste twee groepen, maar voor bezitters en economische eigenaars kennen we geen wettelijke regeling. De bezitters die wachten op het aflopen van de verjaringstermijn visen volgens de lagere rechtspraak achter het net, maar ons inziens is sprake van een botsing van twee ratio’s, namelijk de ratio om met een schone lei te beginnen bij titelzuivering en de ratio om de feitelijke situatie en de juridische situatie te laten overeenstemmen met elkaar. Wat ons betreft is de ratio van verjaring belangrijker en zou de verjaringsteller dus moeten blijven doorlopen (persisteren) ondanks een titelzuiverende handeling, dit ongeacht de aard van de herverkavelingsprocedure en de publiciteit die daarmee gepaard gaat. Het volgt namelijk niet uit de wet of uit rechtspraak van de Hoge Raad dat de titelzuivering ook de verjaringstellers beslaat. De economische eigenaren hebben geen voor de hand liggend middel beschikbaar om tegen titelzuivering op te komen. Zij zouden hun economische eigendom als last respectievelijk eigendomspretentie kunnen aanvoeren mits zij op tijd op de hoogte zijn van de titelzuiverende procedure. Ook kunnen zij er alsnog voor kiezen om met de volmacht de juridische overdracht te

bewerkstelligen. Doen zij dit niet, verliezen ze iedere aanspraak op de onroerende zaak nadat titelzuivering heeft plaatsgevonden. Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* bij een onteigeningskwesitie, die zich (tot de komst van de Omgevingswet) evenwel volledig buiten het notariële gezichtsveld afspeelt. Opvallend is dat de titelzuivering bij onteigening een ruimer bereik heeft dan de titelzuivering bij herverkaveling.

Pas bij een volledig begrip van alle facetten van de titelzuivering, alsmede van de zaaksvervangende als tegenhanger, kan worden gezegd dat de (agrarisch) specialist op notarieel gebied volledig thuis is in de wonderde wereld van de titelzuivering.

72. Daarbij loopt de economische eigenaar wel het risico onder de werkingssfeer van art. 3 lid 3 Ow te vallen.

73. De verschuldigde overdrachtsbelasting moet dan wel voor lief worden genomen.