

HR 17 december 1976, ECLI:NL:HR:1976:AC5835, NJ 1977/241 (Gemeente Bunde / Erckens)

Wetsartikelen:	Art. 3:33 & 35 BW; art. 6:217 BW; art. 6:248 lid 1 BW
Kernwoorden:	Misverstand; uitleg; totstandkoming
Kern:	Als partijen een begrip gebruiken in hun overeenkomst waarvan achteraf blijkt dat zij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst dat begrip verschillend bedoelden (misverstand), dan hangt de vraag of er een overeenkomst tot stand is gekomen en zo ja met welke inhoud, af van wat partijen over en weer hebben verklaard en wat zij uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid, overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mochten toekennen. Daarbij spelen verschillende omstandigheden een rol.
Versie: W.H. van Boom © versie 1 september 2016	

1. Casus en uitspraak

Het echtpaar Erckens en Stijns is eigenaar van een perceel grond in de gemeente Bunde (inmiddels: gemeente Meerssen). Erckens en zijn vrouw oefenen een bedrijf uit op dat perceel. Omdat de gemeente een nieuwbouwwijk Bunderveld wil ontwikkelen, treedt de gemeente in 1961 in overleg met (o.a.) Erckens over de minnelijke aankoop van die percelen grond. Het alternatief zou namelijk onteigening zijn, en vrijwillige verkoop is eenvoudiger en meestal sneller.

Partijen lijken wilsovereenstemming te hebben gevonden: Erckens draagt eigendom over tegen betaling door de gemeente van een koopsom van hfl. 175.500, waarbij in de overeenkomst was bepaald: 'dat de belastingschade vallende op de bedrijfsschadevergoeding (...) aan partij Erckens door de Gemeente wordt vergoed op basis van een door de heer inspecteur der directe belastingen te Valkenburg-Houthem af te geven verklaring dienaangaande'.

De koopovereenkomst wordt getekend, het perceel wordt overgedragen en de gemeente vangt de bouwwerkzaamheden aan. Al snel wordt echter duidelijk dat partijen een ander bedrag in gedachten hadden bij het begrip 'de belastingschade vallende op de bedrijfsschadevergoeding'. Is sprake van *consensus* of *dissensus*? De gemeente stelt zich op het standpunt dat de belastingschade alleen het verschil betreft tussen de over de bedrijfsschadevergoeding verschuldigde inkomstenbelasting en de inkomstenbelasting die Erckens zou hebben moeten betalen als hij zijn bedrijf niet had gestaakt. Die belastingschade bedroeg hfl. 2.150,50. Erckens weigert dit bedrag echter omdat hij met het begrip belastingschade had bedoeld het *gehele* bedrag aan inkomstenbelasting over de bedrijfsschadevergoeding. Die belastingschade bedroeg hfl. 50.840.

De gemeente stelt daar onder meer tegenover dat het gebruikelijk is om bij schadeloosstelling wegens onteigening een vergoeding te betalen voor het bedrag dat men als gevolg van de onteigening meer aan belasting moet betalen dan men zonder onteigening over dezelfde

inkomensbestanddelen verschuldigd zou zijn. Erckens stelt daar tegenover dat het voor hem essentieel was dat de gehele inkomstenbelasting zou worden betaald.

Erckens dagvaardt de gemeente in 1970 voor de rechtbank Maastricht; hij vordert verklaring voor recht dat de overeenkomst en de overdracht 'van onwaarde zijn en partijen niet binden'. De rechtbank wijst de vorderingen af, maar in appel stelt het Hof 's-Hertogenbosch Erckens wél in het gelijk. Het hof concludeert dat sprake is van een misverstand over de bedoelde betekenis van het begrip 'belastingschade'. In het gegeven geval komt het volgens het hof er op aan of Erckens door zijn uitlatingen en gedragingen bij de Gemeente het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt, dat hij het begrip 'belastingschade' heeft opgevat in de door de Gemeente bedoelde zin.

Het hof stelt vast dat uit getuigenverklaringen is komen vast te staan dat het voor Erckens inderdaad van essentieel belang was dat de volledige belastingschade (zoals hij dat begrip verstond) vergoed zou worden. Het hof stelt echter ook vast dat dit de gemeente mogelijk niet duidelijk geweest was en dat er dus sprake was van een ernstig misverstand. Partijen hebben kortom getekend in de veronderstelling, dat zij het ook op het punt van de belastingschade eens waren, maar in werkelijkheid stemden hun wilsverklaringen toen in zoverre niet onderling overeen. Het hof komt tot de conclusie dat in het geheel geen overeenkomst tot stand is gekomen.

Het hof concentreert zich dus sterk op het enkele feit van 'dissensus' tussen partijen (het ontbreken van wilsovereenstemming door uiteenlopende bedoeling). De gemeente gaat in cassatie. De cassatieklachten komen er kort gezegd op neer dat het hof ten onrechte voorbij is gegaan aan het argument dat in onteigeningszaken het begrip 'belastingschade' een bepaalde betekenis had die de gemeente er aan gaf en die ook aan Erckens bekend had moeten zijn; dat het de weg van Erckens had gelegen om, als hij daar twijfels over had, dit duidelijk te maken aan de gemeente; dat het erop aankomt of de gemeente had begrepen of redelijkerwijze had behoren te begrijpen (*quod non*) dat Erckens het begrip 'belastingschade' had opgevat in de door hem voorgestane zin. De cassatiemiddelen richten zich niet zozeer op de 'dissensus', maar sterker op de vraag of in het licht van (nu:) art. 3:35 BW de interpretatie van de gemeente voorrang verdient omdat Erckens het vertrouwen heeft gewekt bij de gemeente van eenzelfde uitleg uit te gaan.

De Hoge Raad komt tot het oordeel dat het arrest van het hof niet goed gemotiveerd is en dat nogmaals naar de zaak moet worden gekeken door een ander hof. Allereerst stelt de Hoge Raad het beoordelingskader vast voor de beoordeling van gevallen van 'dissensus':

“dat immers, indien pp. die een overeenkomst wensen te sluiten, daarin een voor misverstand vatbare uitdrukking bezigen, die zij elk in verschillende zin hebben opgevat, het antwoord op de vraag of al of niet een overeenkomst tot stand is gekomen, in beginsel afhangt van wat beide pp. over en weer hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen, overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mochten toekennen, hebben afgeleid”.

Belangrijk aan het arrest *Bunde / Erckens* is dat het hier bedoelde beoordelingskader wordt uitgewerkt in een aantal relevante gezichtspunten bij de beoordeling:

“dat daarbij onder meer een rol kan spelen: a of de betekenis waarin de ene partij de uitdrukking heeft opgevat meer voor de hand lag dan die waarin de ander haar heeft opgevat; b of, indien deze uitdrukking een vaststaande technische betekenis heeft, de partij die van deze betekenis is uitgegaan, mocht verwachten dat ook de andere partij deze betekenis zou kennen; c of de andere partij zich had voorzien van deskundige bijstand en de wederpartij mocht verwachten dat deze die betekenis kende en die andere partij daaromtrent voorlichtte; d of een der door pp. aan de uitdrukking gehechte betekenissen zou leiden tot een resultaat dat met hetgeen pp. met de overeenkomst beoogden minder goed zou zijn te rijmen (...)”

De Hoge Raad vernietigt het arrest van de het hof. Het hof Arnhem, waar de zaak naar werd verwezen, zou de vastgestelde feiten deze gezichtspunten opnieuw moeten wegen.

2. Commentaar

Beoordelingskader

De bindende kracht van overeenkomsten wordt in ons recht in de eerste plaats gevonden in de wilsovereenstemming (art. 6:217, 219 BW): als partijen het eens zijn over de essentiële onderdelen van de overeenkomst en de verbintenissen die zij op zich hebben genomen, bepaalbaar zijn (art. 6:227 BW), dan ontstaat de overeenkomst. Woorden en tekens, communicatie dus, zijn bij die totstandkoming van het grootste belang. En in die communicatie gaat het wel eens verkeerd.

Dat is niet erg zolang sprake is van ‘consensus ad idem’ (wilsovereenstemming, gericht op hetzelfde). Als verkoper en koper in hun schriftelijk koopcontract bijvoorbeeld opschrijven dat hun contract een lading *håkjerringkjøtt* (Noors voor de Groenlandse haai) betreft, terwijl beide partijen met dat woord doelden op walvisvlees, dan komen de verklaringen van beide partijen niet overeen met hun wél overeenstemmende wil. Gaat dan hun wilsovereenstemming voor of gaat de objectieve betekenis van het woord *håkjerringkjøtt* voor? Het ligt voor de hand om dan toch van een op elkaar aansluitend aanbod en aanvaarding te spreken, ook al zijn strikt genomen de verkeerde woorden gebruikt.¹ De inhoud van de wilsovereenstemming gaat boven de vorm waarin deze is gegoten.

Maar wat te doen bij ‘dissensus’, het ontbreken van wilsovereenstemming, in het geval partijen wél identieke woorden en tekens in hun communicatie gebruiken, maar daar niet hetzelfde bij denken, niet hetzelfde mee bedoelen, en dus kort gezegd met identieke verklaringen en gedragingen uiting gaven aan een uiteenlopende wil. Dan verschuift de aandacht van wilsovereenstemming (art. 6:217 jo 219 jo. 3:33 BW) naar de bescherming van gerechtvaardigd vertrouwen (art. 3:35 BW).

Daarom hoort het arrest *Bunde / Erckens* (1976) thuis in dezelfde rij als de arresten *Kribbebijter* (1977) en *Haviltex* (1981).² Deze drie arresten zijn namelijk elk een toepassing van het vertrouwensbeginsel dat tegenwoordig is neergelegd in art. 3:35 BW, bij wijze van correctie op het wilsvereiste dat art. 3:33 BW stelt bij rechtshandelingen. Wanneer iemand iets verklaart, dan is, als die verklaring niet overeenstemt met zijn wil, vooral van belang wat de geadresseerde van de verklaring mocht begrijpen. En omdat het bij de totstandkoming van overeenkomsten altijd om communicatie over en weer gaat, is de standaardformulering dat het aankomt op ‘wat partijen over en weer hebben verklaard en uit elkaars verklaringen en gedragingen, overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze mochten toekennen, hebben afgeleid’. In *Kribbebijter* wordt de ‘over en weer verklaren en afleiden’-formule gebruikt als maatstaf om te bepalen of iemand een rechtshandeling op eigen naam of juist namens een ander heeft verricht. In *Haviltex* wordt een vergelijkbare formule gebruikt om te bepalen hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld en of dit contract een leemte laat die moet worden aangevuld. En in *Bunde / Erckens* wordt de ‘over en weer’-formule gebruikt om te bepalen of al dan niet een overeenkomst tot stand is gekomen wanneer een uitdrukking wordt gebruikt die partijen elk in verschillende zin hebben opgevat.

¹ Tot deze uitkomst kwam dan ook het Duitse Reichsgericht in de Haakjöringsköd-zaak; Zie RG 8 juni 1920, RGZ Bd. 99, 147.

² HR 19 mei 1977, NJ 1977/521 (Stolte/Schiphoff; Kribbebijter); HR 13 maart 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4158, NJ 1981, 635 (Ermes c.s. / Haviltex). Er zijn ook nog andere uitspraken uit deze periode die passen in het rijtje, zoals HR 1 juli 1977, ECLI:NL:HR:AB7021, NJ 1978/125 (Ram/Matser).

Daarmee wordt duidelijk dat vooral *Bunde / Erckens* en *Haviltex* nauw verwant zijn aan elkaar.³ In beide arresten ging het over de uitleg van gebruikte woorden, ‘de belastingschade vallende op de bedrijfsschadevergoeding’ respectievelijk ‘koper heeft het recht de machine terug te geven’. De inzet van de procedures was uiteraard niet dezelfde; Erckens eiste verklaring voor recht dat er nooit enige overeenkomst tot stand was gekomen bij gebreke van wilsovereenstemming, terwijl Ermes en Haviltex niet twisten over de vraag óf er een overeenkomst was, maar over de vraag hoe een overeengekomen beding binnen die overeenkomst moest worden uitgelegd.

Dat is, als men het bekijkt vanuit het perspectief van art. 3:35 BW, slechts een gradueel verschil. Voor beide gevallen toetst men wederzijds gerechtvaardigd vertrouwen. Mocht de gemeente Bunde ervan uitgaan dat de betekenis die zij zelf toekende aan het beding, bekend was bij Erckens en mocht de gemeente ervan uitgaan dat ook Erckens diezelfde betekenis hechtte aan de gebruikte woorden? En omgekeerd: mocht Erckens ervan uitgaan dat de betekenis die hij toekende aan het beding, bekend was bij de gemeente en mocht hij ervan uitgaan dat ook de gemeente diezelfde betekenis hechtte aan de gebruikte woorden? Er zijn drie uitkomsten denkbaar van deze wederkerige toetsing: ófwel het was de gemeente die gerechtvaardigd mocht vertrouwen, ófwel Erckens, ófwel geen van beide. In het eerste geval prevaleert de uitleg van de gemeente en in het tweede geval de uitleg van Erckens, terwijl in het laatste geval geen overeenkomst tot stand komt.

Ook bij *Haviltex*-gevallen, waar het gaat om de uitleg van een beding binnen een overeenkomst, zijn die drie uitkomsten denkbaar (uiteraard afhankelijk van wat partijen in een procedure stellen). Als een van de partijen stelt dat wilsovereenstemming ontbreekt over een ontbindingsclausule ‘koper heeft het recht de machine terug te geven’, maar die clausule niet zo essentieel is dat de overeenkomst onbestaanbaar is zonder dat zinnetje (vgl. art. 6:227 BW), dan kan de conclusie zijn dat er *wel* een overeenkomst is, maar de clausule *niet* overeengekomen is.⁴

Gezichtspunten

Uiteraard zijn bij toepassing van het ‘over en weer verklaren en afleiden’-beoordelingskader alle relevante omstandigheden... relevant. Daarmee zegt men niet veel, vandaar dat elke specificatie waar zoal op gelet moet worden, welkom is. De Hoge Raad benoemt vier gezichtspunten waar de rechter in elk geval naar dient te kijken; het is geen uitputtende lijst. De gezichtspunten bieden m.i. weinig echte houvast als men ze elk afzonderlijk bekijkt. In samenhang, ook met andere gezichtspunten, kunnen ze mogelijk wel (meer) richting geven.

Nagaan of de ene betekenis ‘meer voor de hand lag dan de andere’ (gezichtspunt a), suggereert een gebod om logica voorrang te verlenen. Dat verhoudt zich niet bijzonder goed tot het construeren van de werkelijke wilsovereenstemming (als die er is), maar past beter in het leerstuk van het gerechtvaardigd vertrouwen. Gebruikt men het woord *håkjerringkjøtt*, dan ligt de betekenis van Groenlandse haai meer voor de hand dan walvisvlees, maar als dat laatste toch werkelijk is

³ Als we meten hoe vaak de Hoge Raad in zijn eigen rechtspraak terugverwijst naar (de rechtsregel uit) *Bunde / Erckens* en *Haviltex* (op www.rechtspraak.nl, geraadpleegd augustus 2016: de score ‘Erckens’ = 8 tegenover ‘Haviltex’ = 536, gezocht onder instantie HR incl. concl. PG), dan moet de conclusie zijn dat de laatste (en recentere) uitspraak de belangrijkste van de twee is. Dit zou men als bevestiging kunnen zien dat *Bunde / Erckens* is opgegaan in de *Haviltex*-maatstaf.

⁴ Vgl. HR, r.ov. 3.4.2: “Bij de beoordeling van deze klacht wordt vooropgesteld dat tussen partijen niet ter discussie staat dat zij overeenkomsten hebben gesloten. In dat geval komt de vraag of die overeenkomst een leemte vertoont erop neer of ter zake van een onderdeel van die overeenkomst geen wilsovereenstemming bestaat. Die vraag dient te worden beantwoord aan de hand van de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan de bepalingen van die overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij, mede gelet op de maatschappelijke kring waartoe zij behoren en de rechtskennis die van hen kan worden gevergd, te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 13 maart 1981, LJN AG4158, NJ 1981/625, Haviltex).”

bedoeld, dan krijgt die bedoeling toch écht voorrang boven wat logischer klinkt. Juist als partijen strijden over wat ze hebben bedoeld, dan kan de logica voorrang krijgen. Noodzakelijk is het niet; andere gezichtspunten kunnen een andere kant op wijzen.

Problematischer is het tweede gezichtspunt, te weten of, indien een gebruikte uitdrukking 'een vaststaande technische betekenis' heeft, de partij die van deze betekenis is uitgegaan, mocht verwachten dat ook de andere partij deze betekenis zou kennen. Misschien heeft de uitdrukking '10 graden Celsius' een vaststaande technische betekenis, maar voor juridische uitdrukkingen lijkt mij toch moeilijk vol te houden dat die een *vaste* betekenis hebben. Stel dat partijen in hun overeenkomst woorden als 'opzegging', 'ontbinding' en 'verzuim' gebruiken, zonder enige indicatie dat zij hiermee doelen op de betekenis die civiele juristen daar aan hechten, moeten we dan toch spreken van een 'vaststaande technische betekenis'? Dat lijkt mij onwaarschijnlijk, al was het maar omdat er grote kans is dat veel woorden voor sommige juristen een 'vaststaande betekenis' hebben, terwijl dat voor anderen helemaal niet geldt (laat staan voor leken). Zo zal het begrip 'besluit' in het vennootschapsrecht een andere connotatie oproepen dan in het bestuursrecht. En omgekeerd, als niet gesproken van een 'vaststaande technische betekenis', kan dan *niet* worden getoetst of de partij die van een bepaalde betekenis is uitgegaan, mocht verwachten dat ook de andere partij deze betekenis zou kennen? Dat lijkt me onzin. Die toets is gewoon de toets van gerechtvaardigd vertrouwen als bedoeld in art. 3:35 BW, en die mag (moet!) ook worden gebruikt als een term wordt gebruikt die niet een vaste technische betekenis heeft. Ik ben kortom van mening dat het tweede gezichtspunt kan worden gemist. Zinvoller lijkt het mij om een dergelijk gezichtspunt toe te passen ingeval van begrippen met een 'in bepaalde kringen gangbare betekenis': als de opsteller van een contract uit een bepaalde kring komt waar een bepaald woord of begrip een specifieke betekenis wordt gegeven aan een uitdrukking, mag hij dan zonder meer verwachten dat de wederpartij die betekenis kent? Dat zal bijvoorbeeld ervan afhangen of die wederpartij uit dezelfde kringen komt.

Het derde gezichtspunt, 'of de andere partij zich had voorzien van deskundige bijstand en de wederpartij mocht verwachten dat deze die betekenis kende en die andere partij daaromtrent voorlichtte', is eenvoudig in te passen in het 'over en weer verklaren en afleiden'-beoordelingskader. Als een verkoper van bedrijfsgrond een fiscalist in de arm heeft genomen, en de koper weet dat, dan kan het zo zijn dat de koper er op vertrouwt en er op vertrouwen mag dat de fiscalist de verkoper wijst op de gangbare uitleg die in dergelijke overeenkomsten wordt gegeven aan bepaalde begrippen. Als er dan aan de koper geen nadere vragen worden gesteld of verduidelijking wordt gevraagd over het begrip 'belastingsschade', dan kan bij deze het gerechtvaardigd vertrouwen ontstaan dat de verkoper weet heeft van de gangbare betekenis.

Het vierde gezichtspunt is wederom een gebod van logica: als er twee verschillende betekenissen worden verdedigd en de ene betekenis minder goed past in doel en strekking van de overeenkomst dan de andere betekenis, dan zal die laatste betekenis een streepje voor hebben.⁵ Voor *Bunde / Erckens* wijst dit gezichtspunt m.i. overigens in geen enkele richting.

Na verwijzing

Het geschil tussen Bunde en Erckens heeft jaren voortgeduurd. Na verwijzing door de Hoge Raad heeft het Hof Arnhem de zaak verder beoordeeld. Het Hof wijst arrest in 1982 (ruim twintig jaar na

⁵ Vgl. ook art. 1380 BW (oud): "Indien een beding voor tweederlei zin vatbaar is, moet men het veeleer opvatten in den zin waarin hetzelve van eenige uitwerking kan zijn, dan in dien waarin het geen het minste gevolg zoude kunnen hebben"; art. 1381 BW (oud): "De bewoordingen voor tweederlei zin vatbaar, moeten opgevat worden in den zin die met den aard van de overeenkomst het meest overeenstemt".

de transactie). Na weging van alle feiten en omstandigheden, komt het hof tot het oordeel dat het de gemeente weliswaar duidelijk had moeten zijn dat vergoeding van de belastingschade een essentiële voorwaarde voor Erckens was, maar omdat partijen een verschillende interpretatie van dat begrip in gedachten hadden bij het sluiten van de overeenkomst, is er volgens het Hof uiteindelijk geen wilsovereenstemming bereikt:

“De betekenis welke Bunde aan het begrip belastingschade toegekend wilde zien lag in de onderhandelingen tussen pp. niet meer voor de hand dan die waarvan Erckens uitging. Bunde mocht niet verwachten dat Erckens de technische betekenis van dat begrip kende en evenmin beschouwde zij Erckens in de onderhandelingen als voorzien van deskundige bijstand. Vergoeding van belastingschade in de door Erckens beoogde omvang was niet minder goed te rijmen met hetgeen pp. met de overeenkomst beoogden. Van Erckens kan onder deze omstandigheden niet worden gezegd dat hij door uitlatingen of gedragingen bij Bunde het gerechtvaardigde vertrouwen heeft gewekt dat hij het begrip belastingschade opvatte in de door Bunde bedoelde zin. Het gevolg van het ontbreken van wilsovereenstemming tussen pp. over vergoeding van belastingschade in welke zin, dan ook moet dan leiden tot het oordeel dat geen overeenkomst is tot stand gekomen.”⁶

Het gevolg daarvan is ingrijpend: nu er geen wilsovereenstemming is en geen van beide partijen zich kan beroepen op gewekte schijn van instemming (art. 3:35 BW), is er geen overeenkomst tot stand gekomen. Daarmee staat vast dat aan de overdracht destijds geen rechtsgeldige titel ten grondslag lag (art. 3:84 BW) en dat de eigendom van de percelen nooit is overgegaan op de gemeente. Dat is dus vanaf 1961 de juridische werkelijkheid, zoals die uiteindelijk wordt uitgesproken in 1982...⁷

De feitelijke werkelijkheid was een geheel andere: de grond van Erckens is door de gemeente al in de jaren '60 gebruikt voor straataanleg en woningbouw. Dan is het feitelijk of juridisch onmogelijk (of oneconomisch) om de feiten alsnog in overeenstemming te brengen met de juridische werkelijkheid. Juridisch gezien is Erckens altijd eigenaar gebleven, zij het dat de werkelijke teruggave vermoedelijk onmogelijk zal zijn geweest door de doorlevering en de bescherming van derden-verkrijgers te goeder trouw.⁸

In het beste geval komt men dan op verbintenissen tot ongedaanmaking c.q. vervangende schadevergoeding (art. 6:203 jo. 6:74 BW) en tot teruggave van de koopprijs. Of dat Erckens van zijn belastingschade zou afhelfen, is zeer de vraag. Intussen was de gemeente uiteraard gebrand op het alsnog in eigendom verkrijgen van het perceel, zodat de juridische gebreken aan de gronduitgifte die zij intussen had verricht, 'geheeld' konden worden. En dus werd er wéér geprocedeerd. De gemeente dagvaardde Erckens en vorderde de overdracht van het perceel, in ruil voor betaling van de koopprijs, belastingschade (in de zin die Erckens er aan had gegeven) én wettelijke rente (vanaf de jaren zestig!). Toen uiteindelijk het Hof 's-Hertogenbosch in 1992 oordeelde dat partijen op grond van de precontractuele goede trouw gehouden waren tot voortzetting van hun onderhandelingen, en het Hof een indicatie had gegeven van de bedragen waar Erckens aanspraak op zou kunnen maken, kwamen partijen eindelijk tot een schikking.⁹ Dertig jaar na dato.

⁶ Hof Arnhem 9 november 1982, NJ 1987/714.

⁷ Preciezer gezegd: die juridische werkelijkheid kreeg pas écht gezag van gewijsde tussen partijen nadat het cassatieberoep van (inmiddels) de gemeente Meerssen tegen het arrest van het Hof Arnhem 9 november 1982 werd verworpen door de Hoge Raad op 5 december 1986, ECLI:NL:HR:1986:AB9245, NJ 1987/382.

⁸ Naar huidig recht zou het feit dat werd geprocedeerd over de vraag of er een rechtsgeldige overdracht had plaatsgevonden, een inschrijfbaar feit zijn. Zie art. 3:17 lid 1 aanhef en onder f BW jo. art. 3:23 BW. Zou Erckens dit feit hebben ingeschreven, dan zouden derden-verkrijgers zich niet hebben kunnen beroepen op art. 3:88 BW.

⁹ Hof 's-Hertogenbosch 3 februari 1992, ECLI:NL:GHSHE:1992:AB8308, NJ 1992/429.