

ECLI:NL:HR:2012:BV5555

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	20-04-2012
Datum publicatie	20-04-2012
Zaaknummer	11/03259
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2012:BV5555 In cassatie op : ECLI:NL:GHSGR:2011:BP9844, (Gedeeltelijke) vernietiging met verwijzen
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Kwalitatief recht; art. 6:251 BW. Afspraak aangaande overgang onder bijzondere titel niet vereist, evenmin dat daar kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) tegenover staat. Geen inschrijving in openbare registers. Onbegrijpelijke uitleg beding.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl RvdW 2012/611 RN 2012/63 NJB 2012/1047 RCR 2012/50 NJ 2012/292 RVR 2012/69 JWB 2012/225 TBR 2012/113 met annotatie van H.C.W.M. Moesker

Uitspraak

20 april 2012

Eerste Kamer

11/03259

EE

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

1. [Eiseres 1],
 2. [Eiser 2],
- beiden wonende te [woonplaats],
EISERS tot cassatie,
advocaat: mr. K.G.W. van Oven,

t e g e n

[Verweerder],

wonende te [woonplaats],
VERWEERDER in cassatie,
niet verschenen.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als [eiser] c.s. en [verweerder].

1. Het geding in feitelijke instanties

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar de navolgende stukken:

a. de vonnissen in de zaak 295883/HA ZA 07-2864 van de rechtbank Rotterdam van 21 mei 2008, 24 september 2008, 17 december 2008 en 1 april 2009;

b. het arrest in de zaak 200.036.847 van het gerechtshof te 's-Gravenhage van 29 maart 2011.

Het arrest van het hof is aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het hof hebben [eiser] c.s. beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Tegen [verweerder] is verstek verleend.

De conclusie van de Advocaat-Generaal E.B. Rank-Berenschot strekt tot vernietiging van het bestreden arrest en verwijzing ter verdere afdoening.

3. Beoordeling van het middel

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan:

(i) Wijlen [betrokkene 1], was eigenaar van en woonde in het pand [a-straat 1] te [woonplaats]. In 1992 heeft [betrokkene 1] het pand [a-straat 2] zonder tuin verkocht aan [verweerder]. In de betreffende koopovereenkomst is de volgende bepaling opgenomen:

"Tussen partijen is nog nader overeengekomen:

- dat het schuine dakvlak aan de zijde van het pand [a-straat 1] te [woonplaats] niet gewijzigd mag worden;
- dat tussen de panden [a-straat 2] en [1] geen ramen of openingen mogen bevinden;
- dat de scheidingsmuur tussen de panden [a-straat 2] en [1] een gemene muur zal zijn in de zin der wet;
- dat het aangebouwde niet hoger mag worden dan 2.75 meter overeenkomstig de bestaande toestand;
- dat bij eventuele verbouw van het pand [a-straat 2] de schade die daardoor zal kunnen ontstaan aan het pand [1] door de koper zullen worden vergoed of hersteld."

(ii) Op 14 januari 1993 is het verkochte pand aan [verweerder] geleverd. De akte van levering bevat hetzelfde beding, met dien verstande dat de bepaling achter het vierde gedachtestreepje luidt als volgt:

"- dat het door koper aan te bouwen opstal niet hoger mag worden dan twee meter, vijf en zeventig centimeter, overeenkomstig de bestaande toestand;"

(iii) In 2004 heeft [betrokkene 1] het pand [a-straat 1] verkocht aan zijn dochter, eiseres tot cassatie onder 1 (hierna: [eiseres 1]); het pand is aan haar geleverd.

(iv) [Verweerder] is met zijn zoon (hierna: [betrokkene 2]) overeengekomen dat laatstgenoemde het pand [a-straat 2] na verbouwing zou gaan bewonen.

[Betrokkene 2] heeft begin 2007 [eiseres 1] ingelicht dat hij van plan was een verdieping op het pand [a-straat 2] te bouwen. [Eiseres 1] heeft bij brief van 22 januari 2007 aan de familie [van verweerder] kenbaar gemaakt bezwaar te hebben tegen de voorgenomen verbouwing.

(v) Op 16 januari 2008 heeft [verweerder], terwijl de onderhavige procedure in eerste aanleg reeds aanhangig was, het pand [a-straat 2] verkocht en geleverd aan [betrokkene 2]

(vi) [Eiseres 1] en haar echtgenoot [eiser 2] ([eiser] c.s.) stellen zich op het standpunt dat met die voorgenomen verbouwing wordt gehandeld in strijd met de hiervoor onder (i) en (ii) geciteerde afspraken (hierna: het bouwbeperkingsbeding), waaruit kwalitatieve rechten in de zin van art. 6:251 BW zijn voortgevloeid.

3.2 [Eiser] c.s. vorderen in de onderhavige procedure na eisiwijziging - onder meer en voor zover in cassatie van belang - een verklaring voor recht dat [verweerder] aansprakelijk is voor de schade die ontstaat bij niet-naleving van de overeengekomen en in de koop- en leveringsakte van het pand [a-straat 2] opgenomen bouwbeperking, ongeacht de vervreemding van dat pand.

De rechtbank oordeelde dat aan [eiseres 1] als eigenaar van het pand [a-straat 1] een beroep op het bouwbeperkingsbeding toekomt nu het gaat om een kwalitatief recht en dat de overdracht door [verweerder] van het pand [a-straat 2] aan zijn zoon hem niet ontslaat van de persoonlijke verplichtingen die hij in de koop- en leveringsakte is aangegaan. Op die grond wees de rechtbank de vordering toe.

3.3 Het hof heeft het vonnis van de rechtbank vernietigd en de vordering alsnog afgewezen.

Het oordeelde dat noch uit de koopovereenkomst, noch uit de leveringsakte, noch anderszins een afspraak tot het vestigen van een kwalitatief recht ten aanzien van het pand [a-straat 1] valt te destilleren. Het overwoog daartoe (a) dat [verweerder] bij aankoop van het pand slechts persoonlijke verplichtingen op zich heeft genomen en geen kwalitatieve, (b) dat niet valt in te zien waarom [betrokkene 1] en [verweerder] het aanzienlijk minder voor de hand liggende kwalitatieve recht zouden zijn overeengekomen ten gunste van het pand [a-straat 1], dat geen onderwerp van de koopovereenkomst was terwijl dit in ieder geval niet uit de desbetreffende aktes of de gestelde afspraken valt te destilleren (c) hetgeen temeer geldt, nu er geen enkele aanwijzing is - en hieromtrent in ieder geval niets is gesteld of gebleken - dat dit recht ten gunste van nummer [1] deugdelijk kadastraal is vastgelegd, hetgeen wel voor de hand zou hebben gelegen, gelet op de goederenrechtelijke aspecten van dit gestelde recht (rov. 6). Voorts oordeelde het hof dat [verweerder] na vervreemding van het pand [a-straat 2] aan [betrokkene 2] ook niet langer aansprakelijk is voor de door hem persoonlijk op zich genomen bouwbeperking (rov. 11-13).

3.4 Onderdeel 1 klaagt dat het hof in rov. 6 bij de verwerping van het betoog van [eiser] c.s. dat de rechten uit hoofde van de bouwbeperking als kwalitatieve rechten zijn overgegaan op [eiseres 1], blijk heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Het onderdeel is gegrond. Het antwoord op de vraag of uit de hiervoor in 3.1 onder (i) en (ii) geciteerde bedingen rechten zijn voortgevloeid die als kwalitatieve rechten op de voet van art. 6:251 lid 1 BW van rechtswege zijn overgegaan op [eiseres 1] als verkrijgster onder bijzondere titel van het pand [a-straat 1], hangt daarvan af of die rechten voor overgang vatbaar waren en in een zodanig verband stonden met het aan [betrokkene 1] toebehorende pand [a-straat 1] dat deze slechts belang bij die rechten zou houden zolang hij dat pand zou behouden. Anders dan het hof kennelijk tot uitgangspunt nam, kunnen kwalitatieve rechten als in art. 6:251 geregeld ook ontstaan zonder dat de overeenkomende partijen aan de zijde van de debiteur een kwalitatieve verplichting (als bedoeld in art. 6:252 BW) in het leven roepen, zonder dat de partijen in hun overeenkomst bepalen dat de rechten als kwalitatieve rechten zullen overgaan op verkrijgers onder bijzondere titel en ook zonder dat die

rechten in de openbare registers openbaar worden ingeschreven. De overige klachten van onderdeel 1 behoeven geen behandeling.

3.5 Onderdeel 2 bestrijdt het oordeel van het hof (in de rov. 11-13) dat [verweerder] na vervreemding van het pand [a-straat 2] niet aansprakelijk is gebleven voor de bouwbeperking, omdat deze verplichting slechts door hem op zich is genomen zolang hij eigenaar van het pand was, waarbij het hof wees op de passage: "... het door de koper aan te bouwen opstal niet hoger mag worden ...". Het hof oordeelde dat zonder nadere toelichting niet valt in te zien dat hiermee bedoeld is een voormalige eigenaar nog aan deze persoonlijke bouwbeperking te binden, ook indien hij het niet meer (rechtstreeks) in zijn macht heeft die bouwbeperking na te leven. Onder A voert het onderdeel, onder verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad van 3 maart 1905, W 8191 (Blaauboer/Berlips), aan dat het hof aldus oordelende miskent dat een bepaalde verbintenis die verband houdt met een registergoed dat aan de schuldenaar toebehoort niet teniet gaat of niet langer afdwingbaar is indien de schuldenaar dat goed aan een derde overdraagt. Deze klacht faalt. Het hof heeft een en ander niet miskend, maar heeft het bouwbeperkingsbeding in de overeenkomst tussen [betrokkene 1] en [verweerder] aldus uitgelegd, dat bedoeld is dat [verweerder] daaraan slechts zou zijn gebonden zolang hij eigenaar van het pand [a-straat 2] zou blijven.

Terecht evenwel klaagt het onderdeel onder B dat deze door het hof aan dat beding gegeven uitleg onbegrijpelijk gemotiveerd is in het licht van de door [eiser] c.s. aangevoerde, door het hof niet in zijn motivering betrokken, omstandigheden dat het instemmen met de bouwbeperking geen "vriendendienst" was van [verweerder] jegens [betrokkene 1], maar een harde voorwaarde van [betrokkene 1] voor de overdracht van [a-straat 2], waartegenover bovendien een aanzienlijke verlaging van de koopprijs stond, en dat, naar ook [verweerder] had moeten begrijpen, het niet de bedoeling van [betrokkene 1] was dat [verweerder] bij overdracht van het pand [a-straat 2] aan een derde niet langer gebonden zou zijn aan het bouwbeperkingsbeding en zichzelf op die wijze dus eigenmachtig van zijn daaruit voortvloeiende verplichtingen zou kunnen bevrijden.

3.6 De overige klachten van onderdeel 2 behoeven geen behandeling.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

vernietigt het arrest van het gerechtshof te 's-Gravenhage van 29 maart 2011;

verwijst het geding naar het gerechtshof te Amsterdam ter verdere behandeling en beslissing;

veroordeelt [verweerder] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [eiser] c.s. begroot op 465,99 aan verschotten en 2.600,- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door de vice-president J.B. Fleers en de raadsheren A.M.J. van Buchem-Spapens, J.C. van Oven, C.A. Streefkerk en C.E. Drion, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer J.C. van Oven op 20 april 2012.