

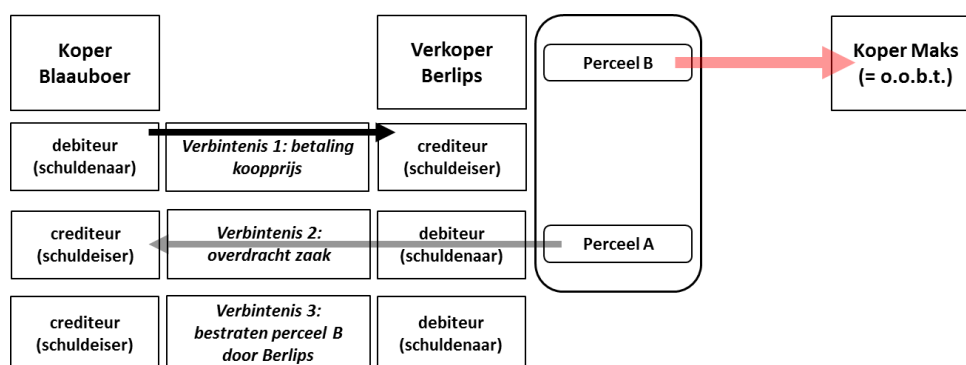
HR 3 maart 1905, W. 8191 (Blaauboer / Berlips)

Wetsartikelen:	Art. 6:249; 6:252; 6:155
Kernwoorden:	Rechtsopvolging onder bijzondere titel; relatieve werking van overeenkomsten
Kern:	Een rechtsopvolger onder bijzondere titel is niet gebonden aan de verbintenissen die zijn rechtsvoorganger op zich heeft genomen ten aanzien van het goed waar de overgang op ziet. Na overgang blijft de voorganger dus gebonden.
Versie: W.H. van Boom © versie 1 januari 2016	

1. Casus en uitspraak

Op 8 augustus 1881 wordt bij publieke veiling een dertigtal percelen bouwgrond verkocht. De verkopers zijn de Gebr. Berlips, dat wil zeggen de broers A.M.A. Berlips en B. Berlips. De kopers zijn een aantal vastgoedontwikkelaars onder leiding van makelaar D. Blaauboer. Van de dertig percelen komen er twee in handen van Blaauboer en de aannemer M. Kloots (die laatste overlijdt en zijn erfgename is zijn weduwe mev. J. van Aalst). De procedure draait om die twee percelen.

De Gebr. Berlips hadden zich bij de verkoop verplicht om de tussen de percelen liggende strook grond, die niet in de verkoop was betrokken en dus in eigendom van de broers bleef, als openbare weg te bestraten ten behoeve van de verkochte percelen. De strook grond die als openbare weg was geprojecteerd, werd echter door de Gebr. Berlips op 12 oktober 1887 verkocht en op 2 november 1887 geleverd aan mev. J.E. Maks, wed. J. Weurman en I.B. Lucken.



Als bestrating uitblijft, stellen Blaauboer en Van Aalst een schadevergoedingsvordering in. Omdat van de Gebr. Berlips er dan nog maar één in leven is, A.M.A. Berlips, wordt de vordering tegen hem als verkoper en als erfopvolger van zijn broer ingesteld. Berlips verweert zich tegen aansprakelijkstelling aangezien het stuk grond dat bestraat had moeten worden, inmiddels verkocht en overgedragen was aan Maks c.s. De bestratingsverplichting en daarmee de schadevergoeding was

dus, zo betoogt Berlips, niet door hem verschuldigd maar door de nieuwe eigenaren van de strook grond.

Blaauboer c.s. vorderen in rechte van Berlips schadevergoeding wegens wanprestatie. Twee wetsbepalingen uit het BW waren in het bijzonder van belang hier: art. 1354 en 1376 BW. Art. 1354 BW bepaalde:

‘Men wordt voorondersteld bedongen te hebben voor zich zelve, en voor zijne erfgenamen en regtverkrijgenden, ten ware het tegendeel uitdrukkelijk bepaald zij, of uit den aard der overeenkomst mogt voortvloeijen’.

Art. 1376 BW bepaalde:

‘Overeenkomsten zijn alleen van kracht tusschen de handelende partijen. Dezelve kunnen aan derden niet ten nadeele verstrekken; zij kunnen aan derden geen voordeel aanbrengen, dan alleen in het geval voorzien bij artikel 1353 (derdenbeding, toev. WvB).’

De precieze betekenis van deze wetsbepalingen, die vrijwel letterlijk vertaald uit de Franse Code Civil waren overgenomen, was niet onomstreden. De Rechtbank Amsterdam oordeelt tegen de achtergrond van de beide bepalingen dat de Gebr. Berlips een persoonlijke verbintenis waren aangegaan maar dat deze verbintenis, nu deze was aangegaan met het oog op een bepaalde onroerende zaak, in haar werking in zoverre op een zakelijk recht lijkt dat zij bij vervreemding van de zaak door de schuldenaar overgaat op de verkrijger van de zaak. Op die grond verklaart de rechtbank de eisders niet-ontvankelijk; ze hadden immers de verkeerde aangesproken. Het Hof Amsterdam bekrachtigt de uitspraak van de rechtbank door te overwegen dat de eigenaar die met betrekking tot zijn zaak een verbintenis aangaat, zich beperkt in het genot en de vrije beschikking over de zaak zodat bij vervreemding de zaak met diezelfde beperking of voorwaarde op de nieuwe eigenaar overgaat.

Gaat het schuldenaarschap inderdaad over bij overdracht en wordt de oorspronkelijke schuldenaar dan bevrijd? De Hoge Raad oordeelt van niet:

*“ O. dat hierbij op den voorgrond moet staan, dat eene verbintenis, ontstaan uit overeenkomst, ook dan, wanneer zij door den verbondene wordt aangegaan met betrekking tot een hem toebehoorend onroerend goed, niettemin is eene persoonlijke verbintenis waaromtrent derhalve, tenzij uit eenige wetsbepaling ontwijfelbaar het tegendeel volgt, moet gelden, hetgeen voor zoodanige verbintenissen is bepaald;
dat daarom niet met het Hof, behoudens wanneer het juist vermelde geval mocht aanwezig zijn, kan worden aangenomen, dat de eigenaar, die met betrekking tot zijne zaak eene verbintenis heeft aangegaan, is beperkt in het genot en de vrije beschikking over de zaak “ zoodat bij vervreemding de zaak niet anders dan met diezelfde beperking of voorwaarde op den nieuwen eigenaar kon overgaan” ;
dat toch persoonlijke verbintenissen het eigendomsrecht zelf niet beperken;
O. dat, naar den regel van art. 1376 B.W. overeenkomsten alleen van kracht zijn tusschen de handelende partijen, en alzoo ook tusschen hunne opvolgers onder algemeenen titel, welke hunne persoonlijkheid voortzetten, maar aan derden – buiten een hier niet aanwezig geval – geen voordeel of nadeel kunnen toebrengen;
Daar waar de verbintenis, door iemand met betrekking tot zijne zaak aangegaan, bij eigendomsoverdracht op den nieuwen eigenaar zoude rusten, de overeenkomst, waarbij de verbintenis werd aangegaan, in strijd met genoemd artikel, den verkrijger, die derde is met betrekking tot die overeenkomst, in zover hij noch is een der daarbij gehandeld hebbende partijen, noch een van degenen, welke de persoonlijkheid van dezen voortzetten, ten nadeele zoude verstrekken;*

O. verder, dat, waar de verbintenis zoude rusten op elken eigenaar als zoodanig het recht op de vervulling dier verbintenis een zakelijk karakter bekomt, hoewel voortspruitende uit overeenkomst, iets, dat zonder eene wetsbepaling, dit bepaaldelijk voor een geval als het besprokene veroorlovene, niet kan worden aangenomen, omdat daarmede de in onze burgerlijke wetgeving bestaande scherpe onderscheiding tusschen zakenrecht en verbintenissenrecht, wordt uitgewischt; ”

De Hoge Raad beslist kort gezegd dat verbintenissen met betrekking tot een zaak wél overgaan op rechtsopvolgers onder algemene titel, maar níet op rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Zou men namelijk aannemen dat de opvolger onder bijzondere titel gebonden is de verbintenissen uit overeenkomst van zijn rechtsvoorganger, dan zou die overeenkomst ten nadele van de opvolger strekken, en dat is in strijd met art. 1376 BW.

Na een aantal argumenten ontleend aan de wettelijke regeling van erfpacht en wetshistorie, overweegt de Hoge Raad dat een schuldenaar niet bevrijd raakt van zijn schuld door de overdracht van de zaak waar de schuld op ziet:

“dat (...) bevrijding van eene persoonlijke verbintenis door overgang van deze op een anderen schuldenaar niet anders mogelijk is dan met medewerking of toestemming van den schuldeischer, die aan de overeenkomst recht ontleent ten aanzien van hem, met wien hij die overeenkomst sloot, en dientengevolge ook op diens goederen, en wien, buiten zijne toestemming die schuldenaar en waarborg niet kunnen worden onttrokken;”

Dit deel van het arrest ziet men thans terug in art. 6:155 BW: schuldovergang heeft alleen effect tegenover de schuldeiser als deze toestemming geeft.

Ten slotte oordeelt de Hoge Raad ook dat art. 1354 BW evenmin de grondslag biedt voor overgang van de schuld van Berlips op de nieuwe eigenaren van de strook grond; het woord ‘bedingen’ in art. 1354 BW betekent ‘stipuleren’ voor zichzelf (of een derde in het geval van art. 1353 BW) en kan niet worden opgevat op ‘beloven’ (*promettre*) of ‘zich verbinden’.

De conclusie moet zijn dat Berlips door de verkoop en overdracht van de strook weg niet bevrijd is van zijn verbintenis. De Hoge Raad vernietigt en verwijst voor verdere behandeling.

2. Commentaar

Het arrest Blaauboer / Berlips geldt nog steeds als richtinggevend. Er ligt een aantal rechtsregels in besloten:

- Verbintenissen gelden tussen schuldenaar en schuldeiser; voor schuldovername is medewerking of toestemming van de schuldeiser vereist
- De rechtsopvolger onder algemene titel van de schuldenaar ‘zet de persoonlijkheid voort’ van de voorganger en is dus gebonden aan de verbintenissen van zijn voorganger
- De rechtsopvolger onder bijzondere titel is niet gebonden aan de verbintenissen die zijn voorganger met betrekking tot het overgegene goed op zich heeft genomen.

De Hoge Raad wijst er op dat verbintenissen niet zonder wetsbepaling een ‘zakelijk karakter’ kunnen krijgen. Dat is een verwijzing naar het beginsel van *numerus clausus*: het goederenrechtelijk stelsel is gesloten van aard en behoort tot het prerogatief van de wetgever. Dat is de ‘scherpe onderscheiding tusschen zakenrecht en verbintenissenrecht’ waar de Hoge Raad aan refereert.

Intussen is dat onderscheid lang niet zo scherp. Er zijn tal van nuanceringen op de scheiding tussen goederenrecht en verbintenissenrecht. Ik noem er twee: het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting. Een kettingbeding in een overeenkomst als tussen Blaauboer en Berlips kan ertoe

strekken dat als de Gebr. Berlips de strook grond verkopen en overdragen, zij verplicht zijn om er voor te zorgen dat de nieuwe eigenaren óók een bestratingsplicht ten aanzien van de strook op zich nemen ten gunste van Blaauboer (en zijn rechtsopvolgers) en dat de nieuwe eigenaren zich ertoe verplichten om die verplichting op hun beurt 'over te dragen'. De constructie van het kettingbeding is zuiver verbintenisrechtelijk, want de verbintenis gaat niet van rechtswege over en wordt evenmin overgedragen, maar er wordt – als de ketting niet doorbroken wordt door bijv. niet-nakoming of faillissement van de schuldenaar – een nieuwe verbintenis geschapen die de nieuwe eigenaren op zich nemen.¹

Kettingbedingen doen zich al lange tijd in de (notariële) rechtspraktijk voor; ze worden gebruikt om, juist vanwege de strikte scheiding tussen goederenrechtelijke rechtsposities en verbintenisrechtelijke aanspraken, bepaalde verbintenisrechtelijke aanspraken ten aanzien van (register)goederen zo sterk mogelijk te maken. Een deel van die praktijk is in 1992 als het ware 'beloond' met de invoering van de 'kwalitatieve verplichting' in art. 6:252 BW. De kwalitatieve verplichting als bedoeld in art. 6:252 BW doet zich voor als contractspartijen afspreken dat de verplichting van een debiteur om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een hem toebehorend registergoed, zal overgaan op opvolgers onder bijzondere titel. Als contractspartijen die verplichting bij notariële akte opmaken en in de openbare registers doen inschrijven, zijn ook rechtsopvolgers onder bijzondere titel gebonden aan de verplichting om te dulden of niet te doen. In een casus als Blaauboer / Berlips had het bestaan van art. 6:252 BW overigens geen soelaas kunnen bieden. Immers, Gebr. Berlips hadden ten aanzien van hun strook grond de verplichting op zich genomen om te bestraten (*doen dus*).

Ten slotte kan ook nog worden gewezen op de kwalitatieve verplichting van de verhuurder: als de verhuurder de verhuurde zaak overdraagt, dan is de opvolger onder bijzondere titel van de zaak gehouden om de huurovereenkomst als verhuurder voort te zetten (art. 7:226; koop breekt geen huur).

¹ Onder omstandigheden kan het doorbreken van een kettingbeding onrechtmatig zijn, aldus HR 17 mei 1985, NJ 1986/760 (Curaçao/Boyé).