

Siel Demeyere bestudeerde in het kader van haar doctoraatsonderzoek verbintenissen verbonden aan zakelijke rechten of 'kwalitatieve verbintenissen'. Voorbeelden van kwalitatieve verbintenissen zijn bijvoorbeeld de canonverplichting bij erfpacht, het onderhoud van een erfdienstbaarheid en de financiële lasten voor appartementseigenaars. Pascale Van Houtte (uitgever Intersentia) vroeg de auteur om een bijkomende toelichting (**Real Obligations at the Edge of Contract and Property**, 2020, ISBN 9781780689166).

Verbintenissen verbonden aan zakelijke rechten of 'kwalitatieve verbintenissen'. Nu meer dan ooit belangrijk na de hervorming van het Goederenrecht

Wat is het verschil tussen een 'kwalitatieve verbintenis' en een 'persoonlijke' verbintenis en wat is de impact voor de rechtspraak?

Een kwalitatieve verbintenis ('real obligation' in het Engels) verschilt in meerdere opzichten van een persoonlijke verbintenis. Een kwalitatieve verbintenis is immers zo nauw verbonden met het zakelijk recht dat ze automatisch overgaat op de rechtsopvolger bij overdracht van het zakelijk recht.

De persoon zelf staat dus niet centraal, maar zijn "kwaliteit" of hoedanigheid is relevant, de hoedanigheid van vb. eigenaar van een bepaald recht of zaak. Het is dus een verbintenis die gelinkt is aan een bepaalde 'hoedanigheid'.

Dit brengt ons tot twee belangrijke aandachtspunten: ten eerste een juiste definiëring van een 'kwalitatieve' verbintenis (want niet geregeld in de Belgische wetgeving) en ten tweede het juridisch gevolg van de overdracht of het tenietgaan van het zakelijk recht waaraan de kwalitatieve verbintenis is verbonden.

De mogelijke discussie of een verbintenis nu 'kwalitatief' dan wel 'persoonlijk' is, kan voor sommigen theoretisch lijken, maar niet is minder waar. Het onderscheid 'kwalitatieve' verbintenis en 'persoonlijke' verbintenis heeft in de praktijk immers heel wat gevolgen, bvb. op het vlak van 'publiciteit' (register van de hypotheekbewaarders), 'verjaringstermijnen', 'bevoegde rechtbank', 'belastinggrondslag' ... Dit wordt uitvoerig in het boek behandeld.

Is een 'kwalitatieve verbintenis' dan een onderdeel van het zakelijk recht of eerder een 'accessorium'?

Op het eerste zicht is het raar dat een verbintenis deel zou kunnen uitmaken van een zakelijk recht en deze mogelijkheid wordt door verschillende auteurs verworpen. Maar toch is dat te verkiezen, al was het maar uit vb. praktische overwegingen: het lijkt logisch dat de hoven en rechtbanken die bevoegd zijn voor bepaalde zakelijke rechten ook bevoegd zijn voor de verbintenissen.

Kunnen we er niet van uitgaan dat elke overdracht van een verbintenis kan gekwalificeerd worden als een 'kwalitatieve verbintenis' of is dat een verkeerd uitgangspunt?

Bepaalde mechanismen staan inderdaad heel dicht bij een 'kwalitatieve verbintenis', maar zijn het daarom nog niet. Zo situeert vb. een contractoverdracht of contractoverneming zich in het verbintenissenrecht en heeft ze geen duidelijk verband met de hoedanigheid van partijen als houders van zakelijke rechten. De omschrijving 'kwalitatieve overeenkomst' kan verwarring zaaien, maar is iets anders dan 'kwalitatieve verbintenis'. Een typisch voorbeeld van een 'kwalitatieve overeenkomst' is vb. een huur, waarbij de koper van een huis gebonden kan zijn aan de door de vorige eigenaar afgesloten huurovereenkomst en dergelijke 'kwalitatieve overeenkomst' heeft een persoonlijk karakter.

Voor de praktijk is het belangrijk te weten of de aansprakelijkheid van de overdrager ook automatisch vervalt na de automatische overdracht. Is dat zo?

De aansprakelijkheid van de overdrager na de overdracht van het zakelijk recht naar huidig Belgisch recht was tot nu toe helaas niet of diffuus geregeld.

Zo is een belangrijk argument tegen de 'décharge' van de overdrager het bindend karakter van het contract: het kan niet dat een van de partijen aan zijn aansprakelijkheid kan ontkomen door een eenzijdige handeling, meer bepaald de overdracht van het zakelijk recht.

In mijn boek analyseer ik daarom ook de gradaties van 'décharge': de overdrager is bevrijd van alle 'kwalitatieve verbintenissen', enkel van de toekomstige verbintenissen of van geen enkele. Het goedgekeurd wetsvoorstel tot hervorming van het goederenrecht is nu gelukkig duidelijk. Artikel 3.6 bepaalt immers: 'De titularis van een zakelijk recht kan beschikken over zijn recht. Hij kan hierover slechts beschikken samen met het hoofdgoed waaraan het verbonden is, indien de aard van het recht daartoe dwingt. Als de titularis van een zakelijk gebruiksrecht zijn recht overdraagt, blijft hij tegenover de eigenaar hoofdelijk gehouden met de overnemer voor de persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie voor de vestiging van dit recht vormen en na de overdracht opeisbaar zijn. Voor de verbintenissen die eerder opeisbaar worden, is de overdrager als enige gehouden.'

Real Obligations at the Edge of Contract and Property

Siel Demeyere, april 2020, Intersentia, ISBN 978-1-78068-916-6

In april 2020 verschijnt deze uitgave van Siel Demeyere bij Intersentia. Deze uitgave maakt deel uit van de reeks **Property Law Series**. Deze reeks bundelt diepgaande werken over het goederenrecht en staat onder redactie van Prof. Dr. V. Sagaert, Prof. Dr. A. Wylleman, Prof. Dr. N. Carette, Prof. Dr. S. Van Erp en Prof. Dr. A. Van der Walt.

