

Een beetje beletten bestaat niet

Bb 2016/27

Een voorwaarde geldt als vervuld wanneer de partij die belang heeft bij het beletten van het vervullen van een opschortende of ontbindende voorwaarde, het vervullen van de voorwaarde belet. Een voorwaarde geldt als niet-vervuld wanneer de partij die belang heeft bij het teweegbrengen van het vervullen van een dergelijke voorwaarde, het vervullen van de voorwaarde teweegbrengt. Uit een recent arrest van de Hoge Raad lijkt te volgen dat "een beetje" beletten of teweegbrengen niet mogelijk is.

1. Inleiding

Niet zelden contracteren partijen onder bepaalde voorwaarden, zodat een voorwaardelijke verbintenis tot stand komt. Een verbintenis is voorwaardelijk als haar werking bij rechtshandeling afhankelijk is gesteld van een toekomstige onzekere gebeurtenis (art. 6:21 BW). De wet onderscheidt de opschortende voorwaarde en de ontbindende voorwaarde (art. 6:22 BW). Bij een opschortende voorwaarde vangt de werking van de (voorwaardelijke) verbintenis aan op het moment dat de toekomstige onzekere gebeurtenis plaatsvindt. Bij een ontbindende voorwaarde vervalt de (voorwaardelijke) verbintenis met het plaatsvinden van de toekomstige onzekere gebeurtenis. Hoewel de "toekomstige onzekere gebeurtenis" in zekere zin geobjectiveerd lijkt, kan daarin ook een subjectief element gelegen zijn. Dat doet zich onder andere voor wanneer één van de contractspartijen (bij nader inzien) belang heeft bij het wel of niet plaatsvinden van de toekomstige onzekere gebeurtenis en dat belang gaat nastreven, waardoor de werking van de verbintenis niet aanvangt, dan wel vervalt, afhankelijk van het belang van deze partij. De vraag of een dergelijke situatie zich voordoet in geval van een opschortende voorwaarde staat centraal in een recent arrest van de Hoge Raad (5 februari 2016, *ECLI:NL:HR:2016:200*, Bb 2016/27.1). Aan de hand van dit arrest wordt in deze bijdrage ingegaan op het beletten dan wel teweegbrengen van de vervulling van een voorwaarde. Alvorens daarop in te gaan, wordt eerst het juridisch kader geschetst.

2. Het beletten of teweegbrengen van de vervulling van een voorwaarde

Afhankelijk van de wijze waarop de voorwaarde is geformuleerd, zal de partij die belang heeft bij het wel of niet vervullen van de voorwaarde het vervullen ervan willen beletten of willen teweegbrengen. Het onderscheid tussen beletten of teweegbrengen van de voorwaarde wordt in art. 6:23 BW gemaakt. Zo bepaalt art. 6:23 lid 1 BW dat de voorwaarde wel als vervuld geldt wanneer degene die belang had bij de niet-vervulling van de voorwaarde het vervullen ervan

heeft belet, indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen. Anderzijds geldt ook dat de voorwaarde als niet-vervuld geldt wanneer de partij die belang had bij de vervulling van de voorwaarde het vervullen ervan heeft teweeggebracht, indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen (art. 6:23 lid 2 BW). In een dergelijk geval is de voorwaarde dus fictief vervuld of niet-vervuld.

Volgens Asser/Hartkamp & Sieburgh moet deze bepaling als een nadere invulling van de redelijkheid en billijkheid uit art. 6:2 en 6:248 BW worden beschouwd. Voor de vraag of de partij de vervulling heeft belet of teweeggebracht is opzet daarom niet voldoende, maar tegelijkertijd ook niet altijd nodig. Beslissend is de vraag of de partij, die belang had bij het al dan niet vervuld raken van de voorwaarde, zich in verband met het doel en de strekking van de overeenkomst, volgens de eisen van de redelijkheid en billijkheid, van zijn, vervulling verhinderende, handeling had behoren te houden (*Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-I* 2012/181*). En dat kan dat soms alleen in geval van opzet zijn (vgl. Biemans, in: *GS Verbintenissenrecht*, art. 6:23 BW, aant. 4 (online, 1 februari 2014)). Een verhinderende handeling kan ook een nalaten of stilzitten zijn, zoals het zich niet inspannen om, bijvoorbeeld, een financiering te verkrijgen en partijen "onder voorbehoud van financiering" hebben gecontracteerd. Wanneer de oorzaak van het al dan niet vervuld raken van de voorwaarde haar oorzaak vindt in andere feiten en omstandigheden dan gedragingen van partijen, dan is (uiteraard) geen sprake van beletten of teweegbrengen in de zin van art. 6:23 BW.

3. Hoge Raad 5 februari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:200)

3.1 *Procesverloop gerechtshof en relevante feiten*

Eiser tot cassatie (vermoedelijk, en hierna, een projectontwikkelaar) had van de gemeente Sittard-Geleen een optie tot aankoop op een perceel grond gekregen, welk perceel de projectontwikkelaar wilde gaan bebouwen met een kantoor. Voordat de projectontwikkelaar het perceel definitief mocht verwerven en vervolgens bebouwen, moesten twee door de gemeente gestelde voorwaarden zijn vervuld. Eén van die voorwaarden was dat de projectontwikkelaar kon bewijzen dat de helft van het te bouwen kantoorpand al verhuurd was (in het arrest van de Hoge Raad en hierna aangeduid met de 50%-verhuurdvoorwaarde).

Volgens de gemeente had de projectontwikkelaar onder andere niet aan de 50%-verhuurdvoorwaarde voldaan, zodat zij stelde niet gehouden te zijn de koopovereenkomst met de projectontwikkelaar aan te gaan. De projectontwikkelaar stelde daarentegen dat de gemeente de koopoptie had geschonden en vorderde schadevergoeding, omdat de 50%-verhuurdvoorwaarde als vervuld moest worden beschouwd op grond van art. 6:23 lid 1 BW. Ter onderbouwing daarvan voert de projectontwikkelaar aan dat hij aan de 50%-verhuurdvoorwaarde had kunnen voldoen, omdat hij

¹ Gert Jan Boeve is advocaat bij Van Benthem & Keulen N.V. te Utrecht.

met een thuiszorgorganisatie overeenstemming over de huur had bereikt. De gemeente zou volgens de projectontwikkelaar echter de thuiszorgorganisatie hebben overgehaald om elders, op een door de gemeente volgens beleidsvoornemen in te richten zorgboulevard, te gaan huren. Het hof oordeelde dat de gemeente de thuiszorgorganisatie had “weggekaapt”. Volgens het hof was daarmee echter niet gezegd dat voor het wegvallen van de (potentiële) huurder voor de projectontwikkelaar niet ook andere oorzaken waren aan te wijzen. In dat kader overwoog het hof dat de thuiszorgorganisatie in eerste instantie zelfstandig wilde blijven van een andere thuiszorgorganisatie, genaamd Orbis. Uiteindelijk is toch anders besloten door de thuiszorgorganisatie en is zij gefuseerd met Orbis. Daardoor moest zij ook het huisvestigingsbeleid volgen van Orbis en Orbis had gekozen voor vestiging op de zorgboulevard. De thuiszorgorganisatie verloor daarom haar belangstelling in het te bouwen kantoorpand van de projectontwikkelaar.

Het hof stelt vervolgens art. 6:23 lid 1 BW voorop en overwoog dat, kort gezegd, de voorwaarde als vervuld geldt indien redelijkheid en billijkheid dit verlangen. Vervolgens oordeelde het hof:

“Alles bijeen genomen is het hof van oordeel dat in dit geval op grond van alle omstandigheden de redelijkheid en billijkheid verlangen dat [de projectontwikkelaar] niet het gehele nadeel lijdt van het niet-vervuld zijn van de voorwaarde – het afhaken van [de thuiszorgorganisatie] –, maar dat de gemeente van de daardoor ontstane schade de helft draagt.”

3.2 Cassatiemiddel en Hoge Raad

De Hoge Raad overweegt dat het tegen het oordeel van het hof gerichte onderdeel van het cassatiemiddel in het incidentele beroep slaagt. De vaststelling van het hof dat, ook als de gemeente geen contact had opgenomen met de thuiszorgorganisatie, deze, door haar keuze voor een fusie met Orbis, mee had moeten gaan in het huisvestigingsbeleid van Orbis, komt volgens de Hoge Raad erop neer dat de thuiszorgorganisatie hoe dan ook diende af te zien van de huur van de projectontwikkelaar. De Hoge Raad overweegt vervolgens:

“Gelet op dit feit kan niet worden geoordeeld dat de Gemeente de vervulling van de 50%-verhuurvoorwaarde in de zin van art. 6:23 lid 1 BW heeft belet. Voor beletten in de zin van die bepaling is vereist dat de niet-vervulling van de voorwaarde is veroorzaakt door toedoen van de partij die daarbij belang heeft. Indien, zoals in dit geval, de niet-vervulling van die voorwaarde haar oorzaak vindt in andere omstandigheden dan de gedragingen van die partij, is van beletten in de zin van art. 6:23 lid 1 BW geen sprake.”

Het hof had aan haar oordeel nog mede ten grondslag gelegd dat bij de besluitvorming van Orbis (en dus ook de met haar gefuseerde thuiszorgorganisatie) het beleid van de gemeente een rol had gespeeld, maar dat is volgens de Hoge

Raad onvoldoende voor het oordeel dat de beslissing van de thuiszorgorganisatie om zich terug te trekken als huurder van de projectontwikkelaar is veroorzaakt door toedoen van de gemeente. De Hoge Raad overweegt dat die beslissing op een eigen afweging van de thuiszorgorganisatie berustte, terwijl niet valt in te zien dat de gemeente zich van dat beleid zou hebben moeten onthouden.

De Hoge Raad overweegt dat zij de zaak zelf kan afdoen en vernietigt de negen arresten van het hof en bekrachtigt het ene vonnis van de rechtbank, waarin de vordering tot schadevergoeding van de projectontwikkelaar was afgewezen.

4. Analyse en conclusie

Advocaat-generaal Spier heeft in zijn conclusie bij het arrest van de Hoge Raad opgemerkt dat het oordeel van het hof niet inhield dat zij een 50%-vervulling van de 50%-verhuurvoorwaarde had aangenomen. Het hof ging volgens A-G Spier uit van twee stappen: eerst stelde het hof vast dat het vervullen van de voorwaarde door de gemeente was belet (en dus als vervuld had te gelden, zodat de gemeente tekortschoot in haar verplichting tot verkoop van het perceel grond) en vervolgens oordeelde het hof dat de gemeente gehouden was 50% van de door de projectontwikkelaar gevorderde schade te vergoeden. Kennelijk omdat de thuiszorgorganisatie ook een eigen afweging had gemaakt en die afweging (ook) een oorzaak was van het niet vervullen van de (opschortende) 50%-verhuurvoorwaarde. Die afweging van de thuiszorgorganisatie was echter een andere omstandigheid buiten de gedragingen van partijen, zodat van beletten in de zin van art. 6:23 lid 1 BW geen sprake was. Voor dat beletten is volgens de Hoge Raad vereist dat het toedoen van de partij die bij de niet-vervulling van de voorwaarde belang heeft, de (enige) oorzaak is van de niet-vervulling van de voorwaarde. Hoewel de Hoge Raad dat niet met zoveel woorden overweegt, lijkt uit zijn overwegingen ook te volgen dat “een beetje” beletten niet mogelijk is (bijvoorbeeld de genoemde beïnvloeding van de besluitvorming bij Orbis door het beleid van de gemeente). Anders dan A-G Spier vermag in te zien (3.17.2), lijkt het daarom (toch) het één of het ander te zijn: of de partij heeft het vervullen belet of heeft dat niet. Heeft zij dat niet, dan is de voorwaarde feitelijk noch fictief vervuld. Het is aannemelijk dat dit ook geldt voor het teweegbrengen van de vervulling van een voorwaarde. De partij die zich beroept op het beletten dan wel teweegbrengen van de vervulling van de voorwaarde zal daarom steeds de gedraging van de partij die belang had bij het al dan niet vervullen van de voorwaarde moeten kunnen aantonen als (enige) oorzaak van het al dan niet vervullen van de voorwaarde.