

ook hier geïndiceerd; tot die tijd heerst (nog meer) rechtsonzekerheid.

C.G. van der Plas

## NJ 2019/445

### HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE UNIE

8 mei 2019, nr. C-25/18

(J.-C. Bonichot, R. Silva de Lapuerta, C. Toader, L. Bay Larsen, M. Safjan; A.-G. J. Kokott)  
m.nt. C.G. van der Plas\*

Art. 7 Brussel I-bis; art. 4 Rome I

RvdW 2019/902

ECLI:EU:C:2019:86

ECLI:EU:C:2019:376

**Verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens art. 267 VWEU, ingediend door Okrazhen sad – Blagoevgrad (districtsrechter Blagoëvgrad, Bulgarije) bij beslissing van 19 december 2017.**

**Geschil over betalingsverplichting ingevolge besluit vereniging van eigenaren appartementencomplex. Rechterlijke bevoegdheid; begrip ‘verbintenissen uit overeenkomst’ in de zin van art. 7, punt 1, onder a), Verordening Brussel I-bis. Toepasselijk recht; begrip ‘overeenkomst inzake dienstverlening’ en ‘overeenkomst die een zakelijk recht op een onroerend goed tot onderwerp heeft’ in de zin van art. 4 lid 1, onder b), resp. onder c), Verordening Rome I.**

1. Art. 7, punt 1, onder a), Verordening Brussel I-bis moet aldus worden uitgelegd dat een geschil over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex – die geen rechtspersoonlijkheid heeft en krachtens de wet speciaal is opgericht om bepaalde rechten uit te oefenen –, welk besluit door de meerderheid van de leden is vastgesteld maar bindend is voor alle leden ervan, moet worden geacht onder het begrip ‘verbintenissen uit overeenkomst’ in de zin van die bepaling te vallen.

2. Art. 4, lid 1, onder b), Verordening Rome I moet aldus worden uitgelegd dat een geschil zoals aan de orde in het hoofdgeding, over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex over de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten van dat onroerend goed, moet worden geacht betrekking te hebben op een ‘overeenkomst inzake dienstverlening’ in de zin van die bepaling.

Bryan Andrew Kerr  
tegen  
Pavlo Postnov e.a.

\* Mr. dr. C.G. van der Plas is universitair docent internationaal privaatrecht aan de UvA en advocaat te Amsterdam.

## Hof van Justitie EU:

### Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 7, punt 1, onder a), van verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 2012, L 351, blz. 1) en van artikel 4, lid 1, onder b) en c), van verordening (EG) nr. 593/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juni 2008 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (Rome I) (PB 2008, L 177, blz. 6).

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geschil tussen Brian Andrew Kerr enerzijds, en Pavlo Postnov en Natalia Postnova anderzijds, over de niet-betaling door laatstgenoemden van de jaarlijkse financiële bijdragen aan het budget van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex, waarvoor Kerr als beheerder zorg draagt.

### Toepasselijke bepalingen

Verordening nr. 1215/2012

3 De overwegingen 4, 15 en 16 van verordening nr. 1215/2012 luiden als volgt:

“(4) Sommige verschillen in de nationale regels inzake de rechterlijke bevoegdheid en de erkenning van beslissingen bemoeilijken de goede werking van de interne markt. Bepalingen die de eenvormigheid van de regels inzake jurisdictiegeschillen in burgerlijke en handelszaken mogelijk maken alsook zorgen voor een snelle en eenvoudige erkenning en tenuitvoerlegging van in een lidstaat gegeven beslissing, zijn onontbeerlijk.

[...]

(15) De bevoegdheidsregels moeten in hoge mate voorspelbaar zijn, waarbij als beginsel geldt dat de bevoegdheid in het algemeen gegrond wordt op de woonplaats van de verweerder. De bevoegdheid moet altijd op die grond kunnen worden gevestigd, behalve in een gering aantal duidelijk omschreven gevallen waarin het voorwerp van het geschil of de autonomie van de partijen een ander aanknopingspunt wettigt. Voor rechtspersonen moet de woonplaats autonoom worden bepaald om de gemeenschappelijke regels doorzichtiger te maken en jurisdictiegeschillen te voorkomen.

(16) Naast de woonplaats van de verweerder moeten er alternatieve bevoegdheidsgronden mogelijk zijn, gebaseerd op de nauwe band tussen het gerecht en de vordering of de noodzaak een goede rechtsbedeling te vergemakkelijken. Het bestaan van een nauwe band moet zorgen voor rechtszekerheid en de mogelijkheid vermijden dat de verweerder wordt opgeroepen voor een gerecht van een lidstaat dat door hem redelijkerwijs niet voorzienbaar was. Dat is met name belangrijk bij geschillen betreffende

niet-contractuele verbintenissen die voortvloeien uit een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer of op de persoonlijkheidsrechten, met inbegrip van smaad.”

4 Artikel 4, lid 1, van deze verordening bepaalt:

“Onverminderd deze verordening worden zij die woonplaats hebben op het grondgebied van een lidstaat, ongeacht hun nationaliteit, opgeroepen voor de rechten van die lidstaat.”

5 Artikel 7 van voornoemde verordening luidt: “Een persoon die woonplaats heeft op het grondgebied van een lidstaat, kan in een andere lidstaat voor de volgende rechten worden opgeroepen:

1. a) ten aanzien van verbintenissen uit overeenkomst, voor het gerecht van de plaats waar de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt, is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd; [...]”

6 Artikel 24 van diezelfde verordening is als volgt verwoord:

“Ongeacht de woonplaats van partijen zijn bij uitsluiting bevoegd:

1. voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen: de rechten van de lidstaat waar het onroerend goed gelegen is. [...]”

Verordening nr. 593/2008

7 De overwegingen 7 en 17 van verordening nr. 593/2008 luiden:

“(7) Het materiële toepassingsgebied en de bepalingen van deze verordening moeten stroken met verordening (EG) nr. 44/2001 van de Raad van 22 december 2000 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken [(PB 2001, L 12, blz. 1)] (“Brussel I”) en verordening (EG) nr. 864/2007 van het Europees Parlement en de Raad van 11 juli 2007 betreffende het recht dat van toepassing is op niet-contractuele verbintenissen (“Rome II”) [(PB 2007, L 199, blz. 40)]. [...]”

(17) Wat het toepasselijke recht bij ontstentenis van een rechtskeuze betreft, dient het concept ‘verrichten van diensten’ en ‘verkoop van goederen’ op dezelfde wijze te worden geïnterpreteerd als bij de toepassing van artikel 5 van [verordening nr. 44/2001], voor zover de verkoop van goederen en de verrichting van diensten onder die verordening vallen. Hoewel franchise- en distributieovereenkomsten overeenkomsten inzake het verrichten van diensten zijn, zijn deze aan specifieke regels onderworpen.”

8 Artikel 1 van verordening nr. 593/2008 bepaalt:

“1. Deze verordening is, in gevallen waarin uit het recht van verschillende landen moet worden gekozen, van toepassing op verbintenissen

uit overeenkomst in burgerlijke en handelszaken.

[...]

2. Deze verordening is niet van toepassing op:

[...]

f) kwesties behorende tot het recht inzake vennootschappen, verenigingen en rechtspersonen, zoals hun oprichting door registratie of anderszins, hun rechts- en handelingsbevoegdheid, hun inwendig bestel en hun ontbinding, alsook de persoonlijke aansprakelijkheid van de vennoten en de organen voor de verbintenissen van de vennootschap, vereniging of rechtspersoon; [...]”

9 Artikel 4, lid 1, van deze verordening luidt als volgt:

“Bij gebreke van een rechtskeuze overeenkomstig artikel 3 en onverminderd de artikelen 5 tot en met 8, wordt het op de overeenkomst toepasselijke recht als volgt vastgesteld:

a) de overeenkomst voor de verkoop van roerende zaken wordt beheerst door het recht van het land waar de verkoper zijn gewone verblijfplaats heeft;

b) de overeenkomst inzake dienstverlening wordt beheerst door het recht van het land waar de dienstverlener zijn gewone verblijfplaats heeft;

c) de overeenkomst die een zakelijk recht op een onroerend goed of de huur van een onroerend goed tot onderwerp heeft, wordt beheerst door het recht van het land waar het onroerend goed is gelegen;

[...]

#### *Hoofdgeding en prejudiciële vragen*

10 Postnov en Postnova, woonachtig te Dublin (Ierland), zijn de eigenaars van een appartement dat deel uitmaakt van een gebouw in mede-eigendom in Bansko (Bulgarije), dat zij hebben verworven bij koopovereenkomst van 30 mei 2008.

11 Bij de jaarvergaderingen van de vereniging van eigenaars van dat gebouw, die plaatsvonden in januari 2013, januari 2014, februari 2015, maart 2016 en maart 2017, zijn besluiten vastgesteld over de jaarlijkse financiële bijdragen aan het budget van de vereniging van eigenaars voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

12 Omdat Postnov en Postnova niet geheel zouden hebben voldaan aan hun verbintenis tot betaling van die jaarlijkse bijdragen heeft Kerr, als beheerder van voornoemd gebouw, bij de Rayonen sad Razlog (rechter in eerste aanleg Razlog, Bulgarije) een verzoek ingediend om hen te veroordelen tot betaling van het bedrag van die bijdragen, vermeerderd met vertragsrente.

13 Bij beschikking waarbij op dat verzoek werd beslist, heeft de Rayonen sad Razlog geoordeeld dat hij krachtens artikel 4, lid 1, van verordening nr. 1215/2012 niet bevoegd was om kennis te

nemen van het geschil tussen Kerr en Postnov en Postnova, omdat zij woonachtig waren te Dublin (Ierland) en niet was voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van de uitzonderingen op de algemene bevoegdheidsregel van die bepaling.

14 Kerr is tegen die beschikking opgekomen bij de verwijzende rechter.

15 Deze rechter twijfelt over het rechtskarakter van verbintenissen die ontstaan uit een besluit van een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid zoals een vereniging van eigenaars van een appartementencomplex.

16 Daarop heeft de Okrazhen sad – Blagoevgrad (districtsrechter Blagoëvgrad, Bulgarije) de behandeling van de zaak geschorst en het Hof verzocht om een prejudiciële beslissing over de volgende vragen:

“1) Vormen besluiten van rechtsgemeenschappen – die geen rechtspersoonlijkheid hebben en krachtens de wet speciaal worden ingesteld om bepaalde rechten uit te oefenen –, welke besluiten door de meerderheid van hun leden worden vastgesteld maar verbindend zijn voor alle leden, ook die welke niet gestemd hebben, een basis voor een ‘verbintenis uit overeenkomst’ voor de vaststelling van de internationale bevoegdheid op grond van artikel 7, punt 1, onder a), van [verordening nr. 1215/2012]?

2) Voor het geval dat de eerste vraag ontkennend wordt beantwoord: dienen op dergelijke besluiten de voorschriften voor de vaststelling van het bij contractuele verhoudingen toepasselijke recht, die zijn vervat in [verordening nr. 593/2008], te worden toegepast?

3) Voor het geval dat de eerste en de tweede vraag ontkennend worden beantwoord: dienen op dergelijke besluiten de voorschriften van [verordening nr. 864/2007] te worden toegepast, en welke van de in die verordening genoemde rechtsgronden voor niet-contractuele vorderingen is in dit geval relevant?

4) Voor het geval dat de eerste of de tweede vraag bevestigend wordt beantwoord: dienen besluiten van verenigingen zonder rechtspersoonlijkheid over de uitgaven voor het onderhoud van een gebouw te worden aangemerkt als een ‘overeenkomst inzake dienstverlening’ in de zin van artikel 4, lid 1, onder b), van [verordening nr. 593/2008] of als een overeenkomst over een ‘zakelijk recht’ of ‘huur’ in de zin van artikel 4, lid 1, onder c), van deze verordening?”

#### *Beantwoording van de prejudiciële vragen* Eerste vraag

17 Met zijn eerste vraag wenst de verwijzende rechter in essentie te vernemen of artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 aldus moet worden uitgelegd dat een geschil over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex – die geen

rechtspersoonlijkheid heeft en krachtens de wet speciaal is opgericht om bepaalde rechten uit te oefenen –, welk besluit door de meerderheid van de leden is vastgesteld maar bindend is voor alle leden ervan, moet worden geacht onder het begrip ‘verbintenissen uit overeenkomst’ in de zin van die bepaling te vallen.

18 In het onderhavige geval vloeit de verbintenis waarvan nakoming wordt geëist voort uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex, waarbij het bedrag van de jaarlijkse financiële bijdragen aan het budget van de vereniging van eigenaars voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van dat complex werd vastgesteld.

19 Aangezien verordening nr. 1215/2012 in de plaats is gekomen van verordening nr. 44/2001, geldt de door het Hof aan de bepalingen van laatstgenoemde verordening gegeven uitlegging ook voor verordening nr. 1215/2012 voor zover de bepalingen van deze beide rechtshandelingen van de Unie als gelijkwaardig kunnen worden beschouwd (arrest van 15 november 2018, *Kuhn*, C-308/17, EU:C:2018:911, punt 31 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

20 Derhalve geldt de uitlegging die het Hof heeft gegeven aan artikel 5, punt 1, van verordening nr. 44/2001 ook voor artikel 7, punt 1, van verordening nr. 1215/2012, aangezien deze bepalingen als gelijkwaardig kunnen worden aangemerkt (arrest van 15 juni 2017, *Kareda*, C-249/16, EU:C:2017:472, punt 27).

21 Volgens vaste rechtspraak van het Hof is de bevoegdheid waarin artikel 4 van verordening nr. 1215/2012 voorziet, namelijk dat de rechter van de lidstaat op het grondgebied waarvan de verweerder zijn woonplaats heeft, bevoegd is, de algemene regel. Deze verordening voorziet alleen als uitzondering op deze algemene regel in bijzondere en exclusieve bevoegdheidsregels in limitatief opgesomde gevallen waarin de verweerder kan of, al naargelang het geval, moet worden opgeroepen voor de rechter van een andere lidstaat (arresten van 7 maart 2018, *E.ON Czech Holding*, C-560/16, EU:C:2018:167, punt 26 (NJ 2018/351, m.nt. G. van Solinge; *red.*), en 12 september 2018, *Löber*, C-304/17, EU:C:2018:701, punt 18 (NJ 2018/149; *red.*)).

22 De bijzondere bevoegdheidsregels van verordening nr. 1215/2012 moeten derhalve restrictief worden uitgelegd en er mag geen uitlegging aan worden gegeven die verder gaat dan de door die verordening uitdrukkelijk voorziene gevallen (arresten van 18 juli 2013, *ÖFAB*, C-147/12, EU:C:2013:490, punt 31 (NJ 2014/85, m.nt. L. Strikwerda; *red.*); 17 oktober 2013, *OTP Bank*, C-519/12, niet gepubliceerd, EU:C:2013:674, punt 23, en 14 juli 2016, *Granarolo*, C-196/15, EU:C:2016:559, punt 18 (NJ 2017/98, m.nt. L. Strikwerda; *red.*)).

23 Aangaande de bijzondere bevoegdheidsregel van artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 heeft het Hof geoordeeld dat de sluiting van een overeenkomst geen voorwaarde vormt voor

de toepassing van deze bepaling (arresten van 28 januari 2015, *Kolassa*, C-375/13, EU:C:2015:37, punt 38 (NJ 2015/332, m.nt. L. Strikwerda; *red.*), en 21 april 2016, *Austro-Mechana*, C-572/14, EU:C:2016:286, punt 34).

24 Hoewel deze bepaling niet vereist dat een overeenkomst is gesloten, moet er voor de toepassing ervan wel een verbintenis zijn, aangezien de rechterlijke bevoegdheid op grond van voornoemde bepaling wordt bepaald door de plaats waar de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt, is uitgevoerd of moet worden uitgevoerd. Derhalve mag het begrip 'verbintenissen uit overeenkomst' in de zin van diezelfde bepaling niet aldus worden uitgelegd dat zij ziet op een situatie waarin geen sprake is van een door een partij jegens een andere vrijwillig aangegane verbintenis (arresten van 14 maart 2013, *Česká spořitelna*, C-419/11, EU:C:2013:165, punt 46 (NJ 2013/336, m.nt. L. Strikwerda; *red.*); 28 januari 2015, *Kolassa*, C-375/13, EU:C:2015:37, punt 39 (NJ 2015/332, m.nt. L. Strikwerda; *red.*), en 21 april 2016, *Austro-Mechana*, C-572/14, EU:C:2016:286, punt 35).

25 Voor de toepassing van de bijzondere bevoegdheidsregel voor verbintenissen uit overeenkomst van artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 is dientengevolge vereist dat er sprake is van een vrijwillig aangegane juridische verbintenis van een persoon jegens een andere waarop de vordering van de verzoeker is gebaseerd (arresten van 14 maart 2013, *Česká spořitelna*, C-419/11, EU:C:2013:165, punt 47 (NJ 2013/336, m.nt. L. Strikwerda; *red.*); 18 juli 2013, *ÓFAB*, C-147/12, EU:C:2013:490, punt 33 (NJ 2014/85, m.nt. L. Strikwerda; *red.*), en 21 april 2016, *Austro-Mechana*, C-572/14, EU:C:2016:286, punt 36).

26 Wat artikel 5, punt 1, van het Verdrag van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (PB 1972, L 299, blz. 32) betreft, waarvan de bewoordingen overeenkomen met die van artikel 7, punt 1, van verordening nr. 1215/2012, zodat, zoals in punt 19 van het onderhavige arrest in herinnering is gebracht, de door het Hof gegeven uitlegging van eerstgenoemde bepaling ook geldt voor de tweede, heeft het Hof reeds geoordeeld dat verplichtingen die betrekking hebben op de betaling van een geldsom en gebaseerd zijn op de betrekkingen tussen een vereniging en haar leden, moeten worden geacht te vallen onder 'verbintenissen uit overeenkomst' in de zin van deze bepaling, op grond dat het lidmaatschap van een vereniging tussen de leden nauwe betrekkingen tot stand brengt, die van dezelfde aard zijn als die tussen de partijen bij een overeenkomst (arresten van 22 maart 1983, *Peters Bauunternehmung*, 34/82, EU:C:1983:87, punten 13 en 15 (NJ 1983/644, m.nt. J.C. Schultsz; *red.*); 10 maart 1992, *Powell Duffryn*, C-214/89, EU:C:1992:115, punt 15 (NJ 1996/279; *red.*), en 20 januari 2005, *Engler*, C-27/02, EU:C:2005:33, punt 47 (NJ 2006/389, m.nt. P. Vlas; *red.*)).

27 Zoals de advocaat-generaal in punt 54 van haar conclusie heeft opgemerkt, is het lidmaatschap van een vereniging van eigenaars weliswaar bij wet voorgeschreven, maar neemt dit niet weg dat de bijzonderheden van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het betrokken onroerend goed in voorkomend geval bij overeenkomst worden geregeld en dat de toetreding tot de vereniging gebeurt door de vrijwillige verwerving van een appartement samen met de aandelen in het mede-eigendom van die gemeenschappelijke gedeelten, waardoor een verplichting van de mede-eigenaars jegens de vereniging van eigenaars, zoals aan de orde in het hoofdgeding, moet worden aangemerkt als een vrijwillig aangegane juridische verbintenis in de zin van de in punt 25 van het onderhavige arrest aangehaalde rechtspraak.

28 Het feit dat deze verbintenis uitsluitend voortvloeit uit die verwerving of uit de combinatie van die verwerving en een besluit dat is genomen door de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van dat onroerend goed, is niet van invloed op de toepassing van artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 op een geschil over voornoemde verbintenis (zie naar analogie arrest van 22 maart 1983, *Peters Bauunternehmung*, 34/82, EU:C:1983:87, punt 18 (NJ 1983/644, m.nt. J.C. Schultsz; *red.*)).

29 Ook het feit dat de betrokken mede-eigenaars niet hebben deelgenomen aan de vaststelling van dat besluit of zich daartegen hebben verzet, maar het besluit en de daaruit voortvloeiende verbintenis hen krachtens de wet binden, is niet van invloed op die toepassing, aangezien iedere mede-eigenaar, door de mede-eigendom van een onroerend goed te verkrijgen en te behouden, zich vrijwillig onderwerpt aan alle bepalingen van het reglement van de betrokken vereniging van eigenaars en aan de door de algemene vergadering daarvan genomen besluiten (zie in die zin arrest van 10 maart 1992, *Powell Duffryn*, C-214/89, EU:C:1992:115, punten 18 en 19 (NJ 1996/279; *red.*)).

30 Gelet op het voorgaande moet op de eerste vraag worden geantwoord dat artikel 7, punt 1, onder a), van verordening nr. 1215/2012 aldus moet worden uitgelegd dat een geschil over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex — die geen rechtspersoonlijkheid heeft en krachtens de wet speciaal is opgericht om bepaalde rechten uit te oefenen —, welk besluit door de meerderheid van de leden is vastgesteld maar bindend is voor alle leden ervan, moet worden geacht onder het begrip 'verbintenissen uit overeenkomst' in de zin van die bepaling te vallen.

Tweede en derde vraag

31 Daar de tweede en de derde vraag slechts zijn gesteld voor het geval de eerste vraag ontkennend wordt beantwoord, behoeven deze niet te worden beantwoord.

## Vierde vraag

32 Met zijn vierde vraag wenst de verwijzende rechter in essentie te vernemen of een geschil over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex over de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten van dat onroerend goed, moet worden geacht betrekking te hebben op een 'overeenkomst inzake dienstverlening' in de zin van artikel 4, lid 1, onder b), van verordening nr. 593/2008 of op een overeenkomst over een 'zakelijk recht op een onroerend goed' in de zin van artikel 4, lid 1, onder c), van die verordening?

33 Vooraf moet worden opgemerkt dat de in artikel 1, lid 2, onder f), van verordening nr. 593/2008 voziene uitsluiting van de werkingssfeer van die verordening van kwesties behorende tot het recht inzake vennootschappen, verenigingen en rechtspersonen, zoals hun oprichting door registratie of anderszins, hun rechts- en handelingsbevoegdheid, hun inwendig bestel en hun ontbinding, uitsluitend ziet op de organische aspecten van deze vennootschappen, verenigingen en rechtspersonen en dus niet op een vordering van een rechtsgemeenschap, in het onderhavige geval die welke wordt gevormd door de mede-eigenaars van een appartementencomplex, vertegenwoordigd door de beheerder daarvan, om jaarlijkse financiële bijdragen te betalen aan het budget van de vereniging van eigenaars van dat onroerend goed, die onder het gemene recht inzake verbintenissen uit overeenkomst valt.

34 In dit verband moet ook worden opgemerkt dat die uitlegging wordt bevestigd door het rapport betreffende het Verdrag inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst, opgesteld door Mario Giuliano, hoogleraar aan de universiteit van Milaan, en Paul Lagarde, hoogleraar aan de universiteit van Parijs I (PB 1980, C 282, blz. 1), waarin staat te lezen dat de uitsluiting van voornoemde kwesties van de werkingssfeer van het Verdrag inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst, ter ondertekening opengesteld te Rome op 19 juni 1980 (PB 1980, L 266, blz. 1), dat tussen de lidstaten is vervangen door verordening nr. 593/2008, doelt op al de complexe rechtshandelingen die noodzakelijk zijn voor de oprichting van een vennootschap, of haar interne werking of ontbinding regelen, met andere woorden de rechtshandelingen die onder het vennootschapsrecht vallen.

35 Daaruit volgt dat verordening nr. 593/2008 van toepassing is op een situatie zoals die in het hoofdgeding.

36 Volgens overweging 7 van verordening nr. 593/2008 moeten de materiële werkingssfeer en de bepalingen van die verordening stroken met verordening nr. 44/2001. Aangezien laatstgenoemde verordening is ingetrokken bij en vervangen door verordening nr. 1215/2012, geldt die doelstelling om de verordeningen met elkaar te laten stroken ook voor verordening nr. 1215/2012.

37 In dat verband dient in herinnering te worden gebracht dat het Hof met betrekking tot artikel 24, punt 1, van verordening nr. 1215/2012, dat voor zakelijke rechten op en huur en verhuur, pacht en verpachting van onroerende goederen voorziet in een exclusieve bevoegdheid van de gerechten van de lidstaat waar het onroerend goed is gelegen, reeds heeft geoordeeld dat die bevoegdheid niet alle mogelijke rechtsvorderingen omvat die een zakelijk recht op onroerende goederen betreffen, maar alleen die welke zowel vallen binnen de werkingssfeer van die verordening, als behoren tot de rechtsvorderingen die ertoe strekken de omvang, de hoedanigheid, de eigendom of het bezit van een onroerend goed of het bestaan van andere zakelijke rechten op dit onroerend goed vast te stellen en de rechthebbenden de bescherming van de aan hun titel verbonden bevoegdheden te verzekeren (arresten van 17 december 2015, *Komu e.a.*, C-605/14, EU:C:2015:833, punt 26, en 16 november 2016, *Schmidt*, C-417/15, EU:C:2016:881, punt 30).

38 Gelet op het voorgaande, en aangezien de vordering die aanleiding heeft gegeven tot het hoofdgeding onder geen van voornoemde vorderingen valt maar is gebaseerd op de rechten van de vereniging van eigenaars op betaling van bijdragen aan het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van een onroerend goed, kan die vordering niet worden geacht betrekking te hebben op een overeenkomst over een 'zakelijk recht op een onroerend goed' in de zin van artikel 4, lid 1, onder c), van verordening nr. 593/2008.

39 Het begrip 'diensten', in de zin van artikel 7, punt 1, onder b), tweede streepje, van verordening nr. 1215/2012, houdt volgens vaste rechtspraak van het Hof op zijn minst in dat de partij die ze verstrekt, tegen vergoeding een bepaalde activiteit verricht (arresten van 23 april 2009, *Falco Privatstiftung en Rabitsch*, C-533/07, EU:C:2009:257, punt 29 (NJ 2013/285; red.); 19 december 2013, *Corman-Collins*, C-9/12, EU:C:2013:860, punt 37 (NJ 2014/346, m.nt. L. Strikwerda; red.); 10 september 2015, *Holterman Ferho Exploitatie e.a.*, C-47/14, EU:C:2015:574, punt 57 (NJ 2017/252, m.nt. L. Strikwerda; red.); 15 juni 2017, *Kareda*, C-249/16, EU:C:2017:472, punt 35, en 8 maart 2018, *Saey Home & Garden*, C-64/17, EU:C:2018:173, punt 38 (NJ 2019/191; red.)).

40 In het onderhavige geval strekt de bij de verwijzende rechter aanhangige vordering tot uitvoering van een verplichting van betrokkenen om bij te dragen aan de kosten van het gebouw waarvan zij een deel in eigendom hebben, waarvan het bedrag is vastgesteld door de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars.

41 Derhalve moet een geschil als aan de orde in het hoofdgeding worden geacht geen betrekking te hebben op een 'zakelijk recht op een onroerend goed' in de zin van artikel 4, lid 1, onder c), van verordening nr. 593/2008, maar op een dienstverlening in de zin van artikel 4, lid 1, onder b), ervan.

42 Tegen deze achtergrond moet op de vierde vraag worden geantwoord dat artikel 4, lid 1, onder b), van verordening nr. 593/2008 aldus moet worden uitgelegd dat een geschil zoals aan de orde in het hoofdgeding, over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex over de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten van dat onroerend goed, moet worden geacht betrekking te hebben op een 'overeenkomst inzake dienstverlening' in de zin van die bepaling.

#### Kosten

43 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de verwijzingsrechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Eerste kamer) verklaart voor recht: [zie *cursieve kop*].

#### Noot

1. Bovenstaande beslissing van het Hof van Justitie leest als 'grote stappen, snel thuis'. Een verklaring daarvoor kan zijn gelegen in de formulering van de prejudiciële vragen door de verwijzingsrechter, alhoewel het Hof er in de regel geen moeite mee heeft om prejudiciële vragen te herformuleren en dat ook hier tot op zekere hoogte doet.

2. De casus is als volgt. De heer Kerr is beheerder van een vereniging van eigenaars ('VvE') van een appartementencomplex in Bulgarije. De heer Postnov en mevrouw Postnova, woonachtig in Ierland, zijn eigenaar van één van de appartementen in het complex. De beheerder heeft namens de VvE bij de Bulgaarse rechter een vordering tegen Postnov en Postnova ingediend tot betaling van de verschuldigde jaarlijkse financiële bijdragen ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex. De betreffende bijdragen zijn vastgesteld bij besluit van de VvE tijdens de jaarvergaderingen. Deze besluiten – genomen door de meerderheid van de leden – zijn bindend voor alle leden; derhalve ook voor de leden die niet hebben gestemd. De Bulgaarse rechter heeft zich onbevoegd verklaard om van de vordering kennis te nemen, omdat de gedaagden niet in Bulgarije woonplaats hebben. De beheerder is tegen deze beslissing opgekomen.

3. De Bulgaarse rechter heeft vervolgens in hoger beroep prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie gesteld. De rechter wil allereerst weten of de betreffende besluiten van de VvE een basis vormen voor een 'verbintenis uit overeenkomst' in de zin van art. 7 lid 1 sub a Verordening Brussel I-bis. Deze bepaling kent bevoegdheid toe aan de rechter van de plaats waar de verbintenis die aan de eis ten grondslag ligt (hier: de verbintenis tot betaling), is

uitgevoerd of moet worden uitgevoerd. Die plaats dient op grond van het arrest *Tessili/Dunlop* (HvJ EG 6 oktober 1976, NJ 1977/169) te worden vastgesteld aan de hand van het toepasselijke recht op de overeenkomst.

4. Als die eerste vraag ontkennend wordt beantwoord, wil de rechter weten of Verordening Rome I van toepassing is op de besluiten. Indien Rome I niet van toepassing is, wil de rechter weten of Verordening Rome II dan op de besluiten van toepassing is. Voor het geval de eerste of tweede vraag bevestigend wordt beantwoord, vraagt de verwijzingsrechter of de besluiten dan onder art. 4 lid 1 sub b of sub c Rome I vallen.

5. De logica van (de opbouw en formulering van) de prejudiciële vragen ontgaat mij op een aantal punten. Allereerst lijkt de verwijzingsrechter er vanuit te gaan dat art. 7 lid 1 sub a Brussel I-bis de enige mogelijke grondslag van zijn bevoegdheid zou kunnen zijn. Art. 7 lid 1 sub b tweede streepje over de overeenkomst tot het verstreken van diensten (en art. 24), laat hij daarbij links liggen terwijl art. 7 lid 1 sub b op grond van art. 7 lid 1 sub c vóórgaat op sub a. Dit verbaast temeer omdat hij bij zijn vragen over het toepasselijke recht wel de conflictenrechtelijke evenknie van art. 7 lid 1 sub b benoemt, namelijk art. 4 lid 1, onder b, Rome I. Overigens wil de verwijzingsrechter alleen weten of Verordening Rome I van toepassing is als de eerste vraag ontkennend wordt beantwoord. De vraag over het toepasselijke recht is echter juist relevant voor de Bulgaarse rechter in het omgekeerde geval, dus bij een bevestigende beantwoording. Tot slot, een detail: het gaat niet om de besluiten *an sich*, maar om de daaruit voortvloeiende betalingsverplichting. Dit laatste punt verduidelijkt het Hof in zijn herformulering van de vragen.

6. Bij zijn beantwoording van de eerste vraag herhaalt het Hof allereerst zijn vaste jurisprudentie waaruit volgt dat art. 7 lid 1 sub a restrictief moet worden uitgelegd en sprake moet zijn van een vrijwillig aangegane verbintenis (r.o. 21-25). Vervolgens verwijst het Hof naar zijn jurisprudentie (zie met name HvJ EG 22 maart 1983, 34/82, NJ 1983/644, m.nt. J.C. Schultsz, ZNAV/Peters) waaruit volgt dat verplichtingen die gebaseerd zijn op de betrekkingen tussen een vereniging en haar leden moeten worden geacht te vallen onder 'verbintenissen uit overeenkomst', omdat het lidmaatschap van een vereniging tussen de leden nauwe betrekkingen tot stand brengt die van dezelfde aard zijn als die tussen de partijen bij een overeenkomst (r.o. 26).

7. Dan komt het Hof bij de specifieke kenmerken van de onderhavige casus. De omstandigheid dat het lidmaatschap van een VvE bij wet is voorgeschreven, neemt niet weg dat de bijzonderheden van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed in voorkomend geval bij overeenkomst worden geregeld en dat de toetreding tot de vereniging gebeurt door de vrijwillige verwerving van een appartement samen met de aandelen in het mede-eigendom van de gemeen-

schappelijke gedeelten. De verplichting van de mede-eigenaars jegens de vereniging van eigenaren kwalificeert daardoor als vrijwillig aangegane verbintenis (r.o. 27). Ook de omstandigheid dat de verbintenis tot betaling uitsluitend voortvloeit uit de verwerving van het appartement dan wel uit de combinatie van die verwerving en een besluit van de VvE van het appartementencomplex, verandert volgens het Hof niets aan de toepasselijkheid van art. 7 lid 1 sub a Brussel I-bis. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat Postnov en Postnova niet zouden hebben deelgenomen aan het besluit of zich er zelfs tegen zouden hebben verzet (r.o. 28). De kern is en blijft dat iedere mede-eigenaar zich door het verwerven van de mede-eigendom vrijwillig onderwerpt aan alle bepalingen van het reglement van de betrokken VvE en de door die VvE genomen besluiten (r.o. 29). Daarmee beantwoordt het Hof de eerste vraag bevestigend en in lijn met zijn eerdere jurisprudentie; er is sprake van een 'verbintenis uit overeenkomst' in de zin van art. 7 lid 1 sub a Brussel I-bis (r.o. 30). De eventuele toepasselijkheid van art. 24 en art. 7 lid 1 sub b Brussel I-bis blijven onbesproken. Daar is weliswaar niet naar gevraagd, maar toch.

8. Met de bevestigende beantwoording van de eerste vraag, kan het Hof voorbijgaan aan de tweede en derde vraag. Bij de beantwoording van de vierde vraag gaat het Hof allereerst in op de toepasselijkheid van Rome I. Het Hof acht — anders dan de A-G (Conclusie A-G, punt 60) — de uitsluiting in art. 1 lid 2 sub f Rome I van het materiële toepassingsgebied niet van toepassing op het onderhavige geschil, nu deze uitsluiting alleen ziet op de 'organische aspecten' van vennootschappen, verenigingen en rechtspersonen. De vordering van de VvE valt onder het gemene recht inzake verbintenissen uit overeenkomst; het toepasselijke recht dient dus aan de hand van Rome I te worden vastgesteld (r.o. 33-35). Daarmee geeft het Hof in feite alsnog een antwoord op de tweede vraag. Een uitleg waarom een uit een lidmaatschapsverhouding voortvloeiende betalingsverplichting niet onder de 'organische aspecten' van een vereniging valt ontbreekt. Weliswaar had het Hof al in het kader van het bevoegdheidsrecht beslist dat vorderingen gebaseerd op een lidmaatschapsverhouding zijn te beschouwen als vordering uit overeenkomst (zie bijvoorbeeld HvJ EG 22 maart 1983, 34/82, NJ 1983/644, m.nt. J.C. Schultz, ZNAV/Peters), maar Rome I sluit — anders dan Brussel I-bis en haar voorgangers — vennootschapsrechtelijke kwesties uit van haar materiële toepassingsgebied. Een nadere toelichting waarom het Hof hier anders over denkt dan de A-G, was derhalve wenselijk geweest. Zo wordt naar Nederlands materieel recht de lidmaatschapsverhouding (en de daaruit voortvloeiende verplichtingen) beheerd door het (objectieve) verenigingsrecht en zijn bepalingen uit het algemene verbintenissenrecht alleen onder omstandigheden van toepassing (*Asser/Rensen 2-III* 2017/14, 58). Vanuit dat perspectief valt

ook wat te zeggen voor toepassing van art. 10:118 BW in plaats van de verwijzingsregels van Rome I.

9. Het Hof wijst op de preambule waaruit volgt dat de bepalingen van Rome I moeten stroken met die van Brussel I en overweegt dat deze zogenaamde concordantieplicht ook geldt voor Brussel I-bis (r.o. 36). Vervolgens gaat het Hof (nu wel) in op art. 24 lid 1 Brussel I-bis dat exclusieve rechtsmacht toekent aan de rechter van de plaats waar het onroerend goed is gelegen. Uit zijn jurisprudentie ten aanzien van die bepaling volgt naar het oordeel van het Hof dat de vordering van de beheerder — die is gebaseerd op de rechten van de VvE op betaling van bijdragen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het onroerend goed — geen betrekking heeft op een overeenkomst over een 'zakelijk recht op een onroerend goed' ex art. 4 lid 1 sub c Rome I (r.o. 37-38). Ik leid hieruit af dat de (zeer) restrictieve uitleg van art. 24 lid 1 Brussel I-bis één op één van toepassing is op art. 4 lid 1 sub c Rome I. Dat lijkt logisch gezien de concordantieplicht en het feit dat de verwijzingscategorie van art. 4 lid 1 sub c (en d) Rome I nagenoeg gelijklopend is als die van art. 24 lid 1 Brussel I-bis. Maar is dat het ook? De vorderingen die zijn gebaseerd op een zakelijk recht op een onroerend goed en onder art. 24 lid 1 Brussel I-bis vallen, zullen zeer waarschijnlijk qua toepasselijk recht worden gekwalificeerd als vallende onder het IPR goederenrecht en niet onder Rome I. Aan art. 4 lid 1 sub c wordt dan niet toegekomen; de vordering stuit al af op het materiële toepassingsgebied van Rome I. Vanuit dat perspectief is het dus minder logisch en noodzakelijk om art. 4 lid 1 sub c Rome I even restrictief uit te leggen als art. 24 lid 1 Brussel I-bis. De bepalingen scheren bovendien langs elkaar heen: de rechter van de plaats van ligging van het onroerend goed zal waarschijnlijk niet exclusief bevoegd zijn op grond van art. 24 lid 1 Brussel I-bis ten aanzien van vorderingen over zakelijke rechten op onroerende goederen die worden bestreken door art. 4 lid 1 sub c Rome I. Zie *GS Verbintenissenrecht*, art. 4 Rome I, aant. 5.3 (C.G. van der Plas). Vgl. Magnus/Mankowski / *Magnus* 2017, art. 4, Rdnr. 100 en *Asser/Kramer & Verhagen 10-III* 2015/798, waarin alleen wordt gewezen op de parallel in formulering.

10. Ook voor de uitleg van art. 4 lid 1 sub b Rome I beperkt het Hof zich tot zijn jurisprudentie met betrekking tot de evenknie van de bepaling in Brussel I-bis (art. 7 lid 1 sub b, tweede streepje). Het Hof herhaalt dat het begrip 'diensten' volgens zijn vaste jurisprudentie op zijn minst inhoudt dat de partij die ze verstrekt tegen vergoeding een bepaalde activiteit verricht en maakt direct de overstap naar het onderhavige geval. Het constateert dat de vordering die de beheerder namens de VvE heeft ingesteld ziet op de verplichting van Postnov en Postnova om bij te dragen aan de kosten van het gebouw waarvan zij een deel in eigendom hebben, waarvan het bedrag door de algemene vergadering van de VvE is vastgesteld. Vervolgens komt het Hof — zonder enige toelichting — tot het oordeel dat

art. 4 lid 1 sub b Rome I van toepassing is (r.o. 39-42), hetgeen *in casu* leidt tot Bulgaars recht als het land van vestiging van de dienstverlener.

11. Wat het Hof betreft, is er kennelijk geen enkele aarzeling. Het Hof maakt echter niet expliciet wat in deze zaak de relevante dienst is. De gedachte lijkt te zijn dat de dienst bestaat uit de beheersactiviteiten van de VvE (waaronder het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten) en dat daar met de verplichte jaarlijkse bijdrage een vergoeding tegenover staat. Daarin zit de aanname dat de leden een vergoeding betalen aan de VvE voor haar (al dan niet aan een beheerder uitbestede) beheersactiviteiten, die onderdeel is van de (veel meer omvattende) jaarlijkse bijdrage (vgl. Conclusie A-G, pt. 70-72).

12. De redenering van het Hof dat art. 4 lid 1 sub b Rome I in deze zaak van toepassing is op basis van de jurisprudentie over art. 7 lid 1 sub b Brussel I-bis maakt het des te curieuzer dat het Hof bij zijn beantwoording van de eerste vraag met geen woord rept over de laatste bepaling. Voor zover de formulering van de prejudiciële vraag daaraan in de weg stond, zou ik menen dat het Hof met een herformulering daar een mouw aan had kunnen passen. Gezien het antwoord van het Hof op de vierde vraag, ligt het voor de hand dat de bevoegdheid van de Bulgaarse rechter op art. 7 lid 1 sub b tweede streepje wordt gebaseerd.

C.G. van der Plas

## NJ 2019/446

### HOGE RAAD (CIVIELE KAMER)

28 september 2018, nr. 18/00855  
(Mrs. C.A. Streefkerk, G. Snijders, C.E. du Perron,  
C.H. Sieburgh, H.M. Wattendorf;  
A-G mr. M.H. Wissink)  
m.nt. Jac. Hijma

Art. 6:74, 6:265, 7:231 BW

WR 2018/143  
RCR 2018/106  
RvdW 2018/1025  
Prg. 2019/68  
NJB 2018/1828  
ECLI:NL:PHR:2018:787  
ECLI:NL:HR:2018:1810

**Prejudiciële beslissing op voet art. 392 Rv. Verbin-  
tenissenrecht. Huurrecht. Ontbinding overeen-  
komst; verhouding tussen hoofdregel en ten-  
zij-bepaling van art. 6:265 lid 1 BW; tekortkoming  
van voldoende gewicht; verdeling stelplicht- en  
bewijslast; afweging alle omstandigheden van  
het geval. Bijzondere eisen bij huur sociale woon-  
ruimte? Beoordeling in geval van verstek.**

*Onjuist is de opvatting dat de in de tenzij-bepaling  
neergelegde uitzondering op de hoofdregel dat iedere*

*tekortkoming de schuldeiser de bevoegdheid geeft de  
overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden,  
slechts 'bij uitzondering' toegepast kan worden of op  
een 'zeldzaam' geval betrekking heeft. De hoofdregel  
en de tenzij-bepaling van art. 6:265 lid 1 BW brengen  
tezamen de materiële rechtsregel tot uitdrukking dat,  
kort gezegd, slechts een tekortkoming van voldoende  
gewicht recht geeft op (gehele of gedeeltelijke) ontbin-  
ding van de overeenkomst. In die zin moet de par-  
lementaire geschiedenis begrepen worden. Dit stemt in-  
houdelijk overeen met vaste rechtspraak van de Hoge  
Raad. De structuur van hoofdregel en tenzij-bepaling  
brengt mee dat de schuldeiser moet stellen en zo nodig  
bewijzen dat sprake is van een tekortkoming en in  
voorkomend geval van verzuim van de schuldenaar  
en dat de schuldenaar omstandigheden moet stellen  
en zo nodig bewijzen die zien op toepassing van de  
tenzij-bepaling. Dit laatste sluit niet uit dat onder om-  
standigheden in het verweer van de schuldenaar dat  
geen sprake is van een tekortkoming het (subsidiare)  
betoog besloten kan liggen dat de tekortkoming niet  
de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeen-  
komst rechtvaardigt. De afweging in het kader van de  
tenzij-bepaling van art. 6:265 lid 1 BW vindt plaats  
aan de hand van alle omstandigheden van het geval,  
waaronder de in het artikellid genoemde gezichtspun-  
ten en bijvoorbeeld het bestaan van een voor de schul-  
denaar minder bezwaarlijke mogelijkheid van redres.  
Op voorhand kan niet aan één gezichtspunt een bes-  
lissende rol, ongeacht de overige omstandigheden  
van het geval, worden toegekend.*

*Er is gezien het voorgaande geen behoefte aan bij-  
zondere regels voor huur van sociale woonruimte. Re-  
kening kan worden gehouden zowel met het belang  
van sociale woningbouwverenigingen of -stichtingen  
om de woning beschikbaar te krijgen ten behoeve van  
anderen die aangewezen zijn op een sociale huurwo-  
ning, als met het belang van de huurder om het ingrij-  
pende gevolg van ontbinding en ontruiming te vermij-  
den. Deze beoordelingsruimte heeft de rechter ook  
indien tegen de huurder verstek is verleend. Dat ligt  
besloten in de in art. 7:231 lid 1 BW dwingend voorge-  
schreven rechterlijke tussenkomst voor ontbinding.  
Deze rechterlijke beoordeling vindt wel haar prakti-  
sche begrenzing erin dat de rechter slechts rekening  
kan houden met de voor hem kenbare feiten en om-  
standigheden.*

De stichting Woningstichting Eigen Haard, te Am-  
sterdam, eiseres in eerste aanleg, adv. in de prejudi-  
ciële procedure: mr. J.P. Heering en mr. J.W. de Jong,  
tegen

1. [verweerder 1], adv. in de prejudiciële procedu-  
re: mr. J.P. van den Berg,
2. Hen die verblijven in de onroerende zaak plaat-  
selijk bekend als [a-straat 1] te ([postcode]) Amster-  
dam, in de prejudiciële procedure niet verschenen,  
gedaagden in eerste aanleg.