

arrest

IN NAAM VAN DE RECHTER

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaak-/rolnummer : 200.309.177/01

zaak-/rolnummer rechtbank Noord-Holland : 9270052\CV EXPL 21-2878

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 19 december 2023

inzake

██████████
wonend te Dirkshorn.
appellant.
tevens incidenteel geïntimeerde,
advocaat: mr. ██████████ te Amsterdam.

tegen

LECC EXPLOITATIE DE HORN B.V.
gevestigd te Tuitjenhorn.
geïntimeerde,
advocaat: mr. ██████████ te Alkmaar.

1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna ██████████ en Lecc genoemd.

██████████ is bij dagvaarding van 4 april 2022 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de kantonrechter in de rechtbank Noord-Holland (hierna: de kantonrechter), van 5 januari 2022, onder bovenvermeld zaak-/rolnummer gewezen tussen Lecc als eiseres en ██████████ als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;
- memorie van antwoord, met producties.

Partijen hebben de zaak ter zitting van 6 juli 2023 doen bepleiten. ██████████ door mr. ██████████ advocaat te Amsterdam, en Lecc door mr. ██████████ voornoemd, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. Beide partijen hebben nog producties in het geding gebracht.

Ten slotte is arrest gevraagd.

██████████ heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog de vorderingen van Lecc zal afwijzen, met

veroordeling van Lecc in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten en rente.

Lecc heeft geconcludeerd tot bekrachtiging, met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van [REDACTED] in de kosten van het geding in hoger beroep met nakosten en rente.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1. tot en met 2.6. de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Met grief 1 komt [REDACTED] op tegen deze feitenvaststelling. Hierna komt bij de beoordeling aan de orde dat die grief niet slaagt. Voor het overige zijn de feiten in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt.

2.1. In Dirkshorn ligt een bungalowpark met een aantal percelen grond en huisjes aan het adres Park De Horn (hierna: het park).

2.2. [REDACTED] is sinds 12 december 2003 eigenaar van een kavel met daarop een huisje (hierna: nummer [REDACTED]). In de leveringsakte tussen de verkoper (De Horn B.V.) en [REDACTED] staat onder de kop 'gebruik gemeenschappelijke voorzieningen' (artikel 1 onder a) dat koper bevoegd is gebruik te maken van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde voorzieningen in het bungalowpark waarin het verkochte is gelegen, tegen betaling aan de beheerder van € 450,00 exclusief btw per jaar (hierna: de parkbijdrage), te betalen uiterlijk op 1 februari van ieder jaar, en te indexeren vanaf 2007. Verder bevat deze leveringsakte een kettingbeding (artikel 5), dat bepaalt dat de in artikel 1 tot en met 4 vermelde verplichtingen en verboden, alsmede het kettingbeding, ook gelden voor opvolgende eigenaars, op straffe van een boete. Onder de kop 'vereniging van eigenaren' bepaalt de akte dat de koper zich verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Horn (hierna: de VvE), en tevens om eigendomsopvolgers hiertoe te verplichten door middel van een kettingbeding, op straffe van een boete.

2.3. [REDACTED] is sinds 28 december 2015 eigenaar van een perceel grond (waarop nu een loods / garage staat, hierna: nummer [REDACTED]), dat hij gekocht en geleverd heeft gekregen van [REDACTED] heeft nummer [REDACTED] op 29 december 2003 in eigendom verkregen van De Horn B.V. In de leveringsakte tussen De Horn B.V. en [REDACTED] staan dezelfde bepalingen betreffende de parkbijdrage, het kettingbeding en het VvE-lidmaatschap als in de leveringsakte van [REDACTED] van 12 december 2003, zoals hiervoor in 2.2. omschreven. In de leveringsakte tussen [REDACTED] en [REDACTED] van 28 december 2015 is daarnaast het volgende opgenomen:

"VERVALLEN PARKVOORWAARDEN
Blijkens een aan deze akte gehechte volmacht de dato vijf maart tweeduizend tien is overeenkomstig een gerechtelijke uitspraak toestemming door de toenmalige

parkeigenaar verleend aan alle eigenaren van een recreatiebungalow op Park de Horn om de verplichting lid te worden van de Vereniging van Eigenaren genaamd: Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Horn én het kettingbeding op de verplichtingen en verboden zoals opgenomen casu quo aangehaald in artikel 5 van voornoemde akte van levering de dato negentwintig december tweeduizend drie te laten vervallen."

2.4. In een door Lecc aangespannen procedure tegen [REDACTED] en [REDACTED] heeft de rechtbank Noord-Holland, afdeling privaatrecht, in een vonnis van 21 juni 2017 [REDACTED] en [REDACTED] veroordeeld om – kort gezegd – mee te werken aan notariële vastlegging dat tussen Lecc en [REDACTED] het kettingbeding heeft te gelden zoals opgenomen in de leveringsakte van 29 december 2003 tussen De Horn B.V. en [REDACTED]

2.5. Ter uitvoering van dit vonnis is op 25 augustus 2017 een notariële akte houdende bedingen opgemaakt tussen [REDACTED] en [REDACTED], waarin voor wat betreft de bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de leveringsakte van 29 december 2003. Daarbij is vermeld dat de bepalingen tevens worden bedongen ten aanzien van Lecc. In aanvulling daarop vermeldt de akte houdende bedingen op pagina 7 halverwege dat koper [REDACTED] verklaart hoe het kettingbeding artikel 5 "eigenlijk" zou moeten luiden.

2.6. [REDACTED] heeft hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 21 juni 2017. In een arrest van 5 februari 2019 heeft dit gerechtshof het vonnis van de rechtbank bekrachtigd.

3. Beoordeling

3.1. In deze procedure vordert Lecc, kort weergegeven, betaling van facturen voor de parkbijdrage en betaling van andere facturen voor nummer [REDACTED] en nummer [REDACTED] te vermeerderen met buitengerechtelijke incassokosten, rente en proceskosten. De rechtbank heeft de vorderingen van Lecc toegewezen voor wat betreft de parkbijdrage en de vaste afvalbijdrage voor nummer [REDACTED] (€ 2.016,62) en 749 (€ 4.355,15). De vorderingen die zien op facturen voor water, gas en licht heeft de kantonrechter afgewezen. Daarnaast heeft de kantonrechter buitengerechtelijke kosten ad € 540,87, wettelijke rente en proceskosten toegewezen. De proceskosten zijn door de kantonrechter verhoogd omdat, zo oordeelde de rechtbank, [REDACTED] ten aanzien van een deel van zijn vorderingen misbruik van procesrecht maakt en Lecc onnodig op kosten jaagt.

3.2. Met grief I stelt [REDACTED] dat de Rechtbank ten onrechte als feit heeft vastgesteld dat de percelen van [REDACTED] onderdeel zijn van een bungalowpark. Dit hof heeft bij arrest van 5 februari 2019 een vonnis van de rechtbank bekrachtigd waarin onder 2.1 als feit is vastgesteld dat het in deze zaak gaat om een bungalowpark. Genoemd arrest heeft kracht van gewijsde. De latere kwalificaties van diverse overheden in ander verband, waarop [REDACTED] in de toelichting op zijn grief wijst, brengen geen verandering in de feitelijke gedaante van het bungalowpark en de

kwalificatie daarvan in verband met de overeenkomst tussen partijen. [REDACTED] heeft ook overigens tegenover de gemotiveerde betwisting door Lecc dat het bungalowpark van karakter zou zijn veranderd onvoldoende specifiek gesteld waarom niet langer sprake zou zijn van een bungalowpark als bedoeld in de tussen hen geldende overeenkomst. De grief faalt.

3.3. Het hof begrijpt grief IV zo, dat [REDACTED] daarmee stelt dat de rechtbank ten onrechte voorbij gegaan is aan nieuwe feiten en omstandigheden die meebrengen dat het bungalowpark inmiddels niet meer als bungalowpark in de zin van het kettingbeding kan worden aangemerkt en dat dit een nieuwe grondslag is die de rechtbank ten onrechte niet heeft beoordeeld.

Het hof verwijst allereerst naar hetgeen hierboven naar aanleiding van grief I is overwogen. [REDACTED] gaat er met zijn grief opnieuw aan voorbij dat de opzet van het park, kort gezegd: een groep bungalows die gezamenlijk voorzieningen delen, niet is gewijzigd. Reeds daarom dient het bungalowpark nog steeds als zodanig te worden aangemerkt en dient [REDACTED] zijn verplichtingen tegenover Lecc onverkort na te komen. Ook de overige stellingen van [REDACTED] in dit verband leiden niet tot de conclusie dat hij de parkbijdrage niet langer verschuldigd zou zijn. De grief faalt.

3.4. Met grief II stelt [REDACTED] dat het gezag van gewijsde van eerdere uitspraken over deze zaak slechts inhield dat de aanspraken uit het kettingbeding in 2003 rechtsgeldig zijn overgedragen en zich niet uitstrekt over de vraag wat de rechtsgevolgen van die cessie zijn. [REDACTED] gaat er daarmee aan voorbij dat uit rechtsoverweging 3.3.4. van het arrest van dit hof van 25 oktober 2016, dat gezag van gewijsde heeft, blijkt dat het hof destijds ook de rechtsgevolgen van de cessie beoordeelde en onder 3.3.6. in dat arrest ook uitdrukkelijk concludeerde dat alle eigenaren op grond van de cessie gehouden zijn tot betaling van de parkbijdrage die voortvloeit uit het kettingbeding. De grief stuit hierop reeds af.

3.5. Grief III is gericht tegen het oordeel van de rechtbank dat het kettingbeding geen duurovereenkomst is. Met de rechtbank is het hof van oordeel dat een kettingbeding naar zijn aard geen duurovereenkomst is. Het hof verwijst naar hetgeen de rechtbank daarover onder 4.10 heeft overwogen. De grief faalt.

3.6. Grief V strekt er toe dat [REDACTED] niet langer gehouden zou zijn om een bijdrage te betalen voor de afvalverwerking op het bungalowpark. Dit hof heeft in het arrest van 25 oktober 2016 onder 3.7.2. geoordeeld dat [REDACTED] een afvalbijdrage verschuldigd is. De grief stuit af op de kracht van gewijsde van dit arrest. De omstandigheden die [REDACTED] thans aanvoert geven geen aanleiding om daarover anders te oordelen.

3.7. Met grief VI stelt [REDACTED] dat de door Lecc verzonden aanmaningen de verjaring van de vorderingen van Lecc niet hebben gestuit. De betreffende aanmaningen maken echter ondubbelzinnig duidelijk dat Lecc zich haar recht op nakoming voorbehoudt, zodat deze als stuitingshandelingen moeten worden aangemerkt. De grief faalt.

3.8. Grief VII betreft nummer [REDACTED] maar bouwt voor het overige voort op de vorige grieven. De grief stuit af op hetgeen hierboven al is overwogen ten aanzien van nummer [REDACTED]. Voor zover Van der Ster nog stelt dat hij geen of minder afvalstoffenbijdrage verschuldigd is omdat hij de beide percelen als één geheel gebruikt, stuit dit af op het gezag van gewijsde van het arrest van 25 oktober 2016. Daarin oordeelde het hof immers dat de bijdrage voor de percelen verschuldigd is ongeacht de mate van gebruik.

3.9. Grief VIII heeft geen zelfstandige betekenis.

3.10. Met grief IX stelt [REDACTED] dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat [REDACTED] misbruik heeft gemaakt van procesrecht door deze procedure te voeren terwijl hij op voorhand heeft moeten begrijpen dat dit zinloos was. [REDACTED] heeft het hof bij de mondelinge behandeling toegelicht dat hij bewust steeds opnieuw deze zaak aan de rechter voorlegt omdat hij meent dat het het arrest van 25 oktober 2016 onjuist is. [REDACTED] gaat er met deze opzet aan voorbij dat hij, indien hij meende dat het arrest van 25 oktober 2016 onjuist was, daartegen cassatieberoep had moeten instellen. Nu hij dat niet gedaan heeft, is hij aan dit eerdere oordeel van het hof gebonden. Het heeft daarom geen zin om op die grond steeds opnieuw een zaak aan de rechter voor te leggen of op die grond verweer te voeren tegen de vorderingen van Lecc. [REDACTED] procedeert in zoverre onnodig en tegen beter weten in.

Het voorgaande brengt mee dat het hof de proceskostenbeslissing van de rechtbank zal bekrachtigen. Voor het hoger beroep zal het hof [REDACTED] verwijzen in een deel van de werkelijke advocaatkosten van Lecc. Gelet op het aandeel van de stellingen van [REDACTED] die afstuiten op het gezag van gewijsde van eerdere uitspraken, worden de proceskosten voor wat betreft het salaris advocaat in hoger beroep gesteld op € 4.000.--.

3.11. De grieven falen. Het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd. [REDACTED] zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de als na te melden vast te stellen kosten van het geding in hoger beroep.

4. Beslissing

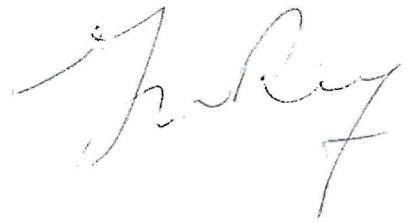
Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [REDACTED] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van Lecc begroot op € 783.-- aan verschotten en € 4.000.-- voor salaris en op € 157,- voor nasalaris, te vermeerderen met € 82,- voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C. Toorman, M.E. Hinskens-van Neck en J.E. van der Werff en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 19 december 2023.



mr. J.C.W. Rang

AFGEGEVEN VOOR GROSSE
AAN: MR. *u. Straathof*
DE GRIFFIER
[Signature]