

Amice, geachte Heer Van Heeswijk,

Bij e-mail van 30 november 2021 heeft _____ namens de Heer _____ het kantoor van mr Van Heeswijk bericht dat de huurvorderingen van _____ op _____ op _____ aan _____ zijn gecedeerd. Daarbij zou sprake zijn van een voltooide levering en zouden de huurpenningen "*sinds begin dit jaar*" rechtstreeks aan Hu worden overgemaakt.

Bij akte van 1 mei 2020 werd door _____ ten gunste van cliënt, de Heer _____, een recht van hypotheek gevestigd, onder meer op het zakelijk recht van opstal, kadastraal bekend gemeente Dronten sectie K nummer 3159. Daarbij werd tevens een pandrecht ten gunste van cliënt gevestigd getuige de akte waarin onder artikel "*I Pandrecht*" op pagina 5 staat vermeld:

"1. Tot gelijke zekerheid als waarvoor recht van hypotheek is verleend worden hierbij verpand: [...]"

f. alle vorderingen van de schuldenaar op derden voor zover deze nu bestaan - of voortvloeien uit een overeenkomst van huur, pacht of gebruik van het - registergoed."

Bij exploit van 8 december 2021 is die akte betekend aan _____ en daarbij is mededeling gedaan het bedoelde pandrecht. Cliënt heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat er geen sprake is van cessie en dat diens pandrecht sowieso voortgaat op de cessie door _____. Die rangorde volgt uit het systeem van de wet dat hierop neerkomt dat latere verkrijgers van een vordering op naam niet worden beschermd tegen een eerdere stille verpanding. Een cessionaris als _____, zelfs al zou hij te goeder trouw zijn, wordt dus niet beschermd tegen een eerdere verpanding van de vordering. Een regeling vergelijkbaar met die van art. 3:86 lid 2 BW ontbreekt voor vorderingen op naam;

artikel 3:88 BW biedt de cessionaris geen soelaas; ook aan artikel 3:36 BW kan een cessionaris geen bescherming ontleen en het enkele feit dat cliënt als eerste pandhouder niet eerder mededeling van de verpanding heeft gedaan, rechtvaardigt niet de conclusie dat hij de schijn heeft gewekt dat er geen verpanding heeft plaatsgevonden. Zie mr _____ in zijn dissertatie 'Cessie' uit 2012 (serie Onderneming & Recht 70, no. 430, p. 490).

_____ heeft de juistheid van dat standpunt betwist. Daarbij heeft mr _____ namens hem gesteld dat het onderpand in deze hypotheekakte gedefinieerd is als een woonhuis in Putten en een tweetal zakelijk rechten van opstal met de kadastrale nummers 3157 respectievelijk 3159. Daarmee zouden dat dus andere objecten zijn als de onroerende zaak waarvoor de gecedeerde huur betaald moet worden. Die heeft namelijk het kadastrale nummer 3158. Verder zou het onderwerpelijke gebouw dat geveild wordt volgens de kadastrale kaart niet op de locatie van het kadastrale nummer 3159 liggen, maar op dat van 3158. Die argumenten kunnen Hu evenwel niet baten en wel vanwege het volgende:

1. _____ is geen eigenaar of opstalgerechtigde van het perceel met het kadastrale nummer 3158. Dat is _____. Zie bijgaand uittreksel. Dat betekent dat _____ ook geen huurovereenkomst met betrekking tot dat gebouw kan sluiten, laat staan de huurpenningen aan een ander kan cederen. Perceel 3185 is dan ook geen onderwerp van de veiling; dat is het perceel met nummer 3159.

2. Dat de te veilen opstal volgens de kadastrale kaart niet op het perceel met nummer 3159 gelegen zou zijn is niet relevant. De kadastrale grenzen zijn namelijk voorlopig, getuige bijgaand uittreksel van hedenmiddag en de definitieve inmeting moet dus nog plaatsvinden. Die discrepantie zal dus worden rechtgezet.

3. Uit de cessieakte blijkt dat de cessie ziet op de huurpenningen die _____ verschuldigd is aan waarbij onder meer een relatie gelegd tot de onroerende zaak "*kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie K nummer 1685*". Dus niet op het perceel met het kadastrale nummer 3158. Dat perceel met nummer 1685 bestaat overigens helemaal niet. Zie bijlage.

4. Bij het vestigen van het pandrecht ten gunste van _____ is geen relatie gelegd tot een specifiek perceel of een specifieke huurovereenkomst. Er wordt alleen gerept over – kort gezegd – (i) alle bestaande en (ii) alle toekomstige vorderingen voor zover deze laatste voortvloeien uit een overeenkomst van huur, pacht of gebruik van het registergoed. De huurovereenkomsten met _____ dateren van 1 september 2019 en vallen dus linksom of rechtsom onder de verpanding: dan wel als "*vordering van de schuldenaar op derden voor zover deze nu bestaan*", dan wel als een vordering die voortvloeit "*uit een overeenkomst van huur*". Dat pandrecht is in de notariële akte van 1 mei 2020 vastgelegd en dus ruim voor de cessie.

5. De verwijzing "*het registergoed*" in de zin "*f. alle vorderingen van de schuldenaar op derden voor zover deze nu bestaan of voortvloeien uit een overeenkomst van huur, pacht of gebruik van het registergoed.*" slaat niet terug op "*alle vorderingen van de schuldenaar op derden*". Uit het woordje "*of*" blijkt dat het om twee soorten vorderingen gaat: de bestaande en de toekomstige. Dat bij die laatste de woorden "*het registergoed*" vermeld zijn houdt verband met het voorschrift dat dergelijke toekomstige vorderingen voldoende definieerbaar moeten zijn.

In het licht van het voorgaande kom ik tot de conclusie dat de door _____ gestelde cessie niet rechtsgeldig tot stand is gekomen. Dat kan daarmee dus ook niet aan de koper of Kraaij worden tegengeworpen.

Met vriendelijke groet,