

Opgepast bij de 'monddoodclausule'

U hebt plannen om een of meerdere percelen te (her)ontwikkelen. U betreft de eigenaren van naastgelegen percelen bij uw plannen en komt tot afspraken, die tot een overeenkomst leiden. Hierin neemt u ook een bepaling op waarin staat dat deze burens afstand doen van hun recht bezwaar en beroep aan te tekenen tegen bepaalde besluiten, die verband houden met de voorgenomen herontwikkeling. Houdt een dergelijke bepaling – ook wel 'monddoodclausule' – stand of kunt u door de rechter worden teruggefloten?

DOOR KRISTA WILLEMS

Deze vraag heeft centraal gestaan in verschillende gerechtelijke procedures en is zeer recent nog beoordeeld en beantwoord door de Rechtbank Limburg. Hoewel de Hoge Raad zich nog niet heeft gebogen over deze vraag, en de bestuursrechtelijke en civielrechtelijke rechters het op dit punt niet altijd met elkaar eens lijken te zijn, biedt de bestaande rechtspraak interessante aanknopingspunten om deze vraag te beantwoorden.

Juridisch gezien moet de rechter beoordelen of de overeenkomst, of de desbetreffende bepaling waarin afstand wordt gedaan van de mogelijkheden van bezwaar en/of beroep, in strijd komt met de goede zeden of openbare orde. Daarmee wordt onder meer bedoeld op grondrechten. Omdat in onze Grondwet en in Europese en internationale verdragen (EVRM en IVBPR) is vastgelegd dat iedereen toegang moet hebben tot een rechter en tot rechtsbescherming, en zo'n bepaling deze toegang tot een rechter juist be-

perkt, zou er sprake kunnen zijn van strijd met de goede zeden of openbare orde. Als dit zo is, dan moet de rechter de overeenkomst of bepaling nietig verklaren. Daar staat tegenover dat ook de contractsvrijheid kan worden gezien als een grondrecht. Concreet betekent dit dat er een belangenafweging moet plaatsvinden tussen enerzijds de toegang tot rechtsbescherming en anderzijds de contractsvrijheid. Daarbij kunnen alle omstandigheden worden meegenomen.

Nietigheid voorkomen

Uit eerdere uitspraken kan worden afgeleid welke omstandigheden rechters meenemen bij de beantwoording van de vraag of zo'n bepaling - waarbij afstand wordt gedaan van het recht op bezwaar en beroep - nietig is. Uit deze uitspraken

volgt vooral hoe nietigheid kan worden voorkomen.

Allereerst zijn rechters van oordeel dat een algemeen en onvoldoende concreet beding tot nietigheid zou kunnen leiden. Zo oordeelde het Hof Amsterdam dat

duidelijk uit het beding moet blijken wie er afstand doet van het recht van bezwaar en beroep en voor welke plannen of besluiten het geldt. Vage planomschrijvingen en het vastleggen dat op de plannen "nog wenselijke wijzigingen kunnen worden aangebracht" (niet nader omschreven) wordt evenmin door de rechters geaccepteerd.

Kettingbeding

Uit uitspraken van zowel het Hof 's-Hertogenbosch als de Rechtbank Limburg volgt verder dat het niet is toegestaan om ook rechtsopvolgers te binden aan zo'n bepaling, bijvoorbeeld bij wijze van een kettingbeding (vaak met boete) of een kwalitatieve verplichting. Door een kettingbeding worden rechtsopvolgers aan deze bepaling gebonden, zodra zij het perceel verkrijgen. Zij doen automatisch afstand van hun recht op bezwaar en beroep, zonder dat zij betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van deze bepaling.

Juist dit laatste zien de rechters als een belangrijke beperking van de toegang tot de rechter. Tot slot lijken de rechters mee te nemen in hun beslissing of de bepaling ook een boetebeding kent, en zo ja, hoe groot deze boete dan is.

Wanneer u rekening houdt met het voorgaande, dan zou uw bepaling, waarin afstand wordt gedaan van het recht op bezwaar en beroep, de nietigheidstoets van de rechter kunnen doorstaan. Wees er in ieder geval op bedacht dat aandacht voor de reikwijdte én de formulering van de bepaling essentieel is.



**Krista Willems, is
advocaat Bouw &
Vastgoed bij AKD.
advocaat Bouw &
Vastgoed bij AKD**

