
HOF VAN CASSATIE 22 JANUARI 2021

HYPOTHEEK**Tenietgaan**

Indien de titel van diegene die een hypotheek heeft verleend met terugwerkende kracht tenietgaat, gaat ook de hypotheek teniet, onder het voorbehoud van de bescherming van derden die te goeder trouw en onder bezwarende titel beperkte zakelijke rechten hebben verkregen. Het tenietgaan van de titel doet aldus geen afbreuk aan de hypothecaire rechten van de derde die zijn rechten verkreeg van diegene wiens titel was overgeschreven en die het gewettigd vertrouwen mocht hebben met de ware gerechtigde te hebben gehandeld.

BNP Paribas Fortis NV / H.K., P.M., Ö.K., A.Ö., F.D. en Beobank NV

Zet.: E. Dirix (sectievoorzitter als voorzitter), K. Mestdagh en G. Jocqué (sectievoorzitters), B. Wylleman en I. Couwenberg (raadsheren)

O.M.: R. Mortier (advocaat-generaal)

Pl.: Mr. J. Verbist

Zaak: C.20.0143.N

I. Rechtspleging voor het Hof

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 14 oktober 2019, op verwijzing gewezen na arrest van het hof van 28 september 2017.

Eerste advocaat-generaal Ria MORTIER heeft op 2 december 2020 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Sectievoorzitter Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Eerste advocaat-generaal Ria MORTIER heeft geconcludeerd.

II. Cassatiemiddel

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. Beslissing van het Hof**Beoordeling**

1. Krachtens artikel 74 hypotheekwet kunnen zij die op een onroerend goed een recht hebben dat opgeschort is door een voorwaarde, of in bepaalde gevallen kan worden ontbonden, of vatbaar is voor vernietiging, slechts een hypotheek toestaan die aan dezelfde voorwaarden of aan dezelfde vernietiging onderworpen is.

Indien de titel van diegene die de hypotheek heeft verleend met terugwerkende kracht tenietgaat, gaat bijgevolg ook de hypotheek teniet, onder het voorbehoud van de bescherming

HYPOTHÈQUE**Extinction**

Si le titre du débiteur hypothécaire est éteint avec effet rétroactif, l'hypothèque est également éteinte, sous réserve de la protection des tiers qui ont obtenu de bonne foi et à titre onéreux des droits réels limités. L'extinction du titre n'affecte donc pas les droits hypothécaires du tiers qui a obtenu ses droits de la personne dont le titre a été transcrit et qui avait la confiance légitime d'avoir agi avec le véritable propriétaire.

van derden die te goeder trouw en onder bezwarende titel beperkte zakelijke rechten hebben verkregen. Het tenietgaan van de titel doet aldus geen afbreuk aan de hypothecaire rechten van de derde die zijn rechten verkreeg van diegene wiens titel was overgeschreven en die het gewettigd vertrouwen mocht hebben met de ware gerechtigde te hebben gehandeld.

2. De appelrechter die oordeelt dat de nietigverklaring *ex tunc* van de koopovereenkomst ook het tenietgaan van de hypotheek van de eiseres tot gevolg heeft en de aangevoerde goede trouw van de eiseres daaraan geen afbreuk kan doen en aldus nalaat de toepassing van de vertrouwensleer in zijn oordeel te betrekken, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

Het middel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het vernietigde arrest.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent over aan de feitenrechter.

Verwijst de zaak naar het hof van beroep te Gent.