

voor verder rechtsgeleerd onderzoek. Na het lezen van dit werk wordt immers duidelijk hoe contingent de huidige regeling precies is, al beschrijft *Van liquidatiebonus tot liquidatiereserve* grondig en kritisch hoe we er toch toe gekomen zijn.

Pieter DAEM

GOEDERENRECHT

B. VERHEYE, *Onroerende registerpubliciteit* (Brugge: die Keure 2021), 648p., €135,00.

De onroerende registerpubliciteit – beter bekend als de hypotheekregisters – is een van de zwaartepunten van het goederenrecht, met belangrijke gevolgen voor kleine en grote vastgoedtransacties. Het kan dus niet verbazen dat er in de voorbije decennia meermaals aandacht aan werd gegeven. In 2006 was er het proefschrift van Jan Byttebier (*Publiciteit en onroerende zakelijke rechten. Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, Leuven, doctoraal proefschrift KU Leuven, s.d. [2006], 406 p.); in 2021 voegde Benjamin Verheye zijn proeve toe.

Het is een mooie, fundamentele studie geworden. In vijf delen (na een inleidend deel) schetst hij de onroerende registerpubliciteit in het vermogensrecht, de historische achtergrond, het positieve recht van de onroerende registerpubliciteit, hoe de stelsels van onroerende registerpubliciteit geëvalueerd kunnen worden aan de hand van diverse beginselen en eindigt hij met een normatieve beoordeling.

Hij doet dit rechtsvergelijkend. Naast het Belgische recht onderzoekt hij Frans, Nederlands en Duits recht. Het zijn klassieke keuzes, die een zeer groot deel van de mogelijke verschijningsvormen van de onroerende registerpubliciteit (zowel praktisch als meer rechts-theoretisch) afdekt. Men kan zich wel vragen stellen bij de keuze om het Torrens-stelsels niet te bestuderen. Het Torrens-stelsel is een stelsel waarin de inschrijving of weglating in het onroerend register het zakelijk recht schept dan wel doet tenietgaan: wie als eigenaar vermeld wordt, is door dat loutere feit ook onomstotelijk de eigenaar. Het is ontstaan in Australië en is vandaaruit vooral verspreid naar koloniale gebieden waar de kolonisator het zich kon veroorloven om van een wit blad te vertrekken. De auteur merkt terecht op dat het gaat om een verdere ontwikkeling van het Duitse stelsel, terwijl het absolute karakter van Torrens-stelsels ondertussen ook wordt afgebouwd, waaruit hij afleidt dat het overbodig zou zijn om ze afzonderlijk te bestuderen. Dit gaat echter slechts op indien blijkt dat het Duitse stelsel reeds te verregaand is. Mocht uit het onderzoek blijken dat het Duitse stelsel het ‘beste’ stelsel is, zou het denkbaar zijn dat een nog verder doorgedreven stelsel – het Torrens-stelsel – nog beter is. Dat wordt echter *a priori* uitgesloten. Het is geen onberedeneerde keuze, maar het riskeert wel een voorafname op het onderzoek te zijn.

Het rechtshistorische kader was interessant, maar vertoonde enkele punctuele zwakheden. Zo is de oude Germaanse theorie van de *gewere* niet enkel een leveringshandeling (p. 110-111), maar heeft ze ook een link met het bezit. Op p. 138 wordt een druk van de Franse auteur Troplong in Brussel als opmerkelijk voorgesteld, maar Belgische piraatedities van Franse auteurs waren schering en inslag in die tijd (vanwege het feitelijk niet erkennen van het auteursrecht van buitenlanders). Het zou ook beter zijn geweest de gespecialiseerde rechtshistorische literatuur wat prominenter in de voetnoten te verwerken – positiefrechtelijk

gerichte juristen zijn immers gewoonlijk geen historici, ook al is het *bon ton* om positiefrechtelijke analyses te kruiden met een rechtshistorische inleiding.

De behandeling van de onroerende registerpubliciteit in het positieve recht geeft een breed overzicht van hoe de onroerende publiciteit georganiseerd wordt. Zeer interessant hier is dat de auteur een verhelderend onderscheid maakt tussen allerhande gevolgen van de onroerende publiciteit: ze kan informatief zijn, een element zijn in de totstandkoming van zakelijke rechten (constitutief effect), belangrijk zijn voor de tegenstelbaarheid (het meest opvallende gevolg in het Belgische recht) en ook de betrouwbaarheid van gepubliceerde informatie waarborgen. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat het een proefschrift is, geen handboek van het positieve recht – ondanks wat de titel zou kunnen suggereren.

Eens het positieve recht – of de positieve rechten – gekend zijn, kan men die evalueren. Hiertoe introduceert hij verschillende beginselen, zoals het *nemo plus*-beginsel, het vertrouwensbeginsel, het toerekenbaarheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het economische-efficiëntiebeginsel. In het bijzonder de analyses van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel hebben een draagwijdte die de onroerende publiciteit overstijgen en waarvan iedereen nuttig kennis kan nemen. Positief is ook dat bij het economische-efficiëntiebeginsel zeer uitdrukkelijk gewezen wordt op de beperkingen van het onderzoek: enerzijds gebruikt de auteur een juridische methode en schrijft hij een juridisch onderzoek, zodat hij vertrouwt op het rechtseconomische onderzoek, anderzijds stelt hij vast dat empirisch onderzoek veelal ontbreekt. Hoewel theoretisch rechtseconomisch onderzoek zeer waardevolle inzichten kan bieden, is het ontbreken van empirisch onderzoek inderdaad een achilleshiel die tot (meer?) terughoudendheid van de rechtseconomen zou moeten leiden.

De auteur sluit zijn onderzoek af met de normatieve rechtvaardiging van de onroerende publiciteit. Hiertoe zoekt hij eerst naar normatieve criteria, die hij afleidt uit de evaluatieve criteria (maar met de opmerking dat bij de evaluatie deze criteria geen normatieve lading kregen) en uit *property theories*, de rechtstheoretische opvattingen over eigendom die hiervoor verantwoordingen willen geven. Hij stelt een vaak vergeten vraag: is een onroerend publiciteitsstelsel überhaupt verantwoord? Die vraag beantwoordt hij positief, omdat onroerende publiciteit noodzakelijk is als verantwoording voor de *erga omnes*-werking van zakelijke rechten. Voorts pleit hij voor bijvoorbeeld een stelsel waarin opzoekingen zowel op naam van de titularis als op ‘naam’ van het bezwaarde perceel kunnen gebeuren en voor een omvattend onroerend register. Hij pleit er eveneens voor dat onroerende publiciteit van belang moet zijn voor de tegenstelbaarheid van zakelijke rechten.

Benjamin Verheye is er in elk geval in geslaagd de onroerende registerpubliciteit tot op het bot uit te spitten, rechtstheoretisch gezien. Meerdere aspecten van zijn analyse kunnen door elke jurist nuttig gelezen worden. Voor de praktijkin zal dit werk echter vaak minder relevant zijn, omdat het niet als een handboek is opgevat. Op dit punt kan ook opgemerkt worden dat het werk nog uitgaat van het oude goederenrecht. Hoewel dat een begrijpelijke keuze is (het boek verscheen vóór de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht), is het ook te betreuren dat nog uitgegaan wordt van een recht dat zeer snel na de publicatie zou verdwijnen. Het nieuwe goederenrecht wordt weliswaar wel in rekening genomen, maar speelt veeleer een bijrol.

Johan VAN DE VOORDE