

deze uitkomst heeft M.F. Heijen de gedingkosten in beide instanties te dragen. Beslist moet worden zoals hierna te doen.

4. De beslissing

Het hof:

vernietigt het vonnis waarvan beroep en, op nieuw rechtdoende,

beveelt M.F. Heijen de in dit arrest bedoelde werkzaamheden aan de fundering en scheidsmuur van de huizen op de percelen a-straat 2 en 1, a-plaats, met ingang van het tijdstip waarop dit arrest is uitgesproken te staken en vervolgens gestaakt te houden, totdat in een eventuele bodemprocedure in eerste aanleg in andere zin zal zijn beslist, en behoudens overeenkomst tussen de partijen in andere zin;

veroordeelt M.F. Heijen tot betaling aan M.Y. Visser van een dwangsom ten bedrage van € 10.000 voor iedere dag, na betekening van dit arrest, dat aan dit bevel niet wordt voldaan en bepaalt dat boven het bedrag van € 200.000 geen dwangsom meer verbeurd wordt;

verwijst M.F. Heijen in de gedingkosten van beide instanties en begroot deze aan de kant van M.Y. Visser voor de eerste aanleg op € 650,81 aan verschotten en € 816 aan salaris en voor het hoger beroep op € 739,81 aan verschotten en € 2.682 aan salaris;

verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad; wijst het meer of anders gevorderde af.

RVR 2012/58

HOF AMSTERDAM (MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER)

31 januari 2012, nr. 200.092.489/01
(Mrs. G.C.C. Lewin, J.C. Toorman, R.J.Q. Klomp)

BW art. 5:106, 109, 111

LJN BV8889

Uitleg. Splitsingsstukken. Appartementrecht. Partijbedoeling.

Iudien de splitsingsstukken tot verschillende interpretaties leiden, op welke stukken moet dan worden gelet bij de vaststelling van het recht tot uitsluitend gebruik van een gedeelte van een in een splitsing betrokken registergoed?

Op 18 december 2002 is een gebouw, gelegen op de locatie van een voormalige scheepswerf, bij notariële akte in zes appartementsrechten gesplitst. Bij die splitsing is de VvE opgericht. De VvE heeft vervolgens op 19 april 2011 tijdens haar vergadering vastgesteld dat de steigers, de ruimte boven de waterkamer, de loopbruggen en de voortuinen achter de muur gemeenschappelijk zijn. Enkele appartementseigenaren waren het niet eens met het besluit en hebben de VvE in rechte betrokken. De appartementseigenaren hebben primair

verzocht om het besluit te vernietigen of nietig te verklaren. En subsidiair hebben de appartementseigenaren verzocht om een machtiging om onder meer een gedeelte van de steiger te gebruiken, een hek te plaatsen op de loopbrug en objecten te plaatsen op zowel de steiger, de loopbrug en de binnenplaats.

Hof: Voor de vaststelling van het recht tot uitsluitend gebruik van een gedeelte van een in een splitsing betrokken registergoed is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op die splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken. Bij de uitleg van die stukken komt het aan op de daarin tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in die stukken opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen tekstuele omschrijving van de gedeelten en intekening van de gedeelten, waarbij de tekstuele omschrijving en de intekening in samenhang moet worden beschouwd.

Het hof overweegt dat in dit geval sprake is van verschillende, op zichzelf mogelijke interpretaties van de splitsingsstukken. In dat geval kan volgens het hof acht worden geslagen op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe deze interpretaties zouden leiden. Bij de vaststelling van die aannemelijkheid kan worden gekeken naar andere stukken dan de splitsingsstukken, maar daarbij kan uitsluitend worden gelet op toen bestaande geschriften en beeldmateriaal, die ten eerste voor derden voldoende toegankelijk zijn en waarvan ten tweede in voldoende mate voor de hand ligt dat derden die dienen te raadplegen in gevallen waarin verschillende interpretaties van de splitsingsstukken mogelijk zijn.

Zie ook:

- HR 28 januari 2011, LJN B05223, NJ 2011/58;
- HR 22 oktober 2010, LJN BM8933, NJ 2011/111, m.nt. F.M.J. Verstijnen;
- Hof 's-Gravenhage 22 augustus 2003, LJN AN7400, NJF 2004/60;
- G. Verdoes Kleijn, WPNR 1991/6029.

Wenk:

Iedere eigenaar, erfpachter of opstaller is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond te splitsen in appartementsrechten. De splitsing van voormelde rechten (eigendomsrecht, recht van erfpacht of opstalrecht) in appartementsrechten vindt plaats door middel van een notariële splitsingsakte, die ingeschreven wordt in de openbare registers (art. 5:109 lid 1 BW). Aan de akte wordt de splitsings-tekening gehecht, waarop de begrenzing van de verschillende gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als privé gedeelten, is aangegeven (art. 5:109 lid 2 BW). Op grond van art. 5:111 BW moet in de splitsingsakte de plaatselijke ligging van het gebouw worden vermeld (art. 5:111 sub a BW) en moeten de gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, nauw-

keurig worden omschreven. Deze omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de aan de splitsingsakte gehechte tekening (art. 5:111 sub b BW). Voorts dient de splitsingsakte de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaars te bevatten (art. 5:111 sub c BW). Ten slotte moet in de splitsingsakte een reglement van splitsing worden opgenomen.

Om te bepalen welk gedeelte bestemd is voor privé gebruik van de appartementseigenaar, is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de splitsingsstukken. Vervolgens komt de vraag aan de orde wat het uitgangspunt is indien er sprake is van verschillende, op zichzelf mogelijke interpretaties van de splitsingsstukken. Voor de beantwoording van deze vraag is van belang dat de splitsingstekening in het huidige recht een centrale plaats heeft. Wanneer in de bepalingen van de wet van de akte van splitsing wordt gesproken, is ingevolge art. 5:109 lid 3 BW daaronder tevens de splitsingstekening begrepen, tenzij uit de bepaling het tegendeel blijkt (*GS Zakelijke rechten*, art. 109 Boek 5 BW, aant. 3). De Rechtbank Zutphen heeft in deze lijn dan ook bepaald dat bij strijd tussen de splitsingsakte en de splitsingstekening, de splitsingstekening prevaleert (Rb. Zutphen 14 februari 1985, KG 1985/69). Volgens Van Velten lijkt dit uitgangspunt als vuistregel juist (*Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5** 2008/403).

Het Hof Amsterdam wijkt af van de hiervoor weergegeven lijn en overweegt dat indien er sprake is van verschillende, op zichzelf mogelijke interpretaties van de splitsingsstukken, acht kan worden geslagen op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe deze interpretaties zouden leiden. Bij de vaststelling van die aannemelijkheid moeten volgens het hof andere stukken dan de splitsingsstukken te hulp worden geroepen. Voormeld uitgangspunt van het hof doet echter slechts oppgeld indien de splitsingstekening geen uitsluitend geeft. Bij de beoordeling van de vraag welk gedeelte voor uitsluitend gebruik bestemd is, kunnen dan ook slechts andere stukken worden betrokken indien zowel de splitsingstekening als de splitsingsakte niet eenduidig zijn.

1. Appellant sub 1,
2. Appellante sub 2, appellanten, adv. mr. K. Kroon, tegen
Vereniging van Eigenaren Gebouw 'De Prinsenwerf', geïntimeerde, adv. mr. H.C. Koops.

Hof:

1. Het geding in hoger beroep

Bij op 18 augustus 2011 ingekomen beroepschrift zijn appellant sub 1 en appellante sub 2 in hoger beroep gekomen van de beschikking van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam,

van 21 juli 2011, in deze zaak onder kenmerk EA 11-738 gewezen tussen hen als verzoekers en de VvE als verweerster. Bij het beroepschrift hebben appellant sub 1 en appellante sub 2 vijf grieven tegen de beschikking aangevoerd, producties in het geding gebracht en geconcludeerd dat het hof de bestreden beschikking zal vernietigen en alsnog, uitvoerbaar bij voorraad, primair de in het beroepschrift omschreven besluiten van 19 april 2011 zal vernietigen of nietig zal verklaren en subsidiair vervangende machtiging zal verlenen als in het beroepschrift omschreven, met veroordeling van de VvE in de kosten van het geding in beide instanties.

Bij verweerschrift in hoger beroep heeft de VvE de grieven bestreden, producties in het geding gebracht en geconcludeerd dat het hof de bestreden beschikking zal bekrachtigen en appellant sub 1 en appellante sub 2 zal veroordelen in de kosten van, naar het hof begrijpt, het hoger beroep.

Het hoger beroep is mondeling behandeld op 10 januari 2012.

Vooraf zijn bij brief van 21 december 2011 van de zijde van appellant sub 1 en appellante sub 2 en bij brief van 5 januari 2012 van de zijde van de VvE producties toegezonden. Bij de mondelinge behandeling zijn verschenen: appellant sub 1, appellante sub 2, mrs. Dalmoren en Koops, allen genoemd in de kop van deze beschikking, en daarnaast de belanghebbenden: M. L., S. B.,

M. G., P. S. en K. S., allen wonende te woonplaats. Mrs. Dalmoren en Koops hebben gepleit aan de hand van pleitnota's die zij hebben overgelegd. Bij de mondelinge behandeling zijn filmopnamen vertoond. Alle verschenen personen zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunt te geven.

Ten slotte is beschikking aangezegd.

2. Beoordeling

2.1 De rechtbank heeft in de beschikking onder rov. 1.1 tot en met 1.6 een aantal feiten vastgesteld. Daarover bestaat geen geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

2.2 Het gaat in dit geding om het volgende.

- a. appellant sub 1 en appellante sub 2 zijn eigenaren van een appartementsrecht dat deel uitmaakt van het gebouw (...), gelegen op de locatie van een voormalige scheepswerf op het ...terrein te (...).
- b. Dit gebouw is bij akte van splitsing van 18 december 2002 gesplitst in zes appartementsrechten. Hierbij is de VvE opgericht.
- c. In de splitsingsakte is onder meer het volgende bepaald:

'B. Voorgenomen splitsing in appartementsrechten.

Splitsingstekening.

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad

bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 6 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. (...)

C. (...)

D. Omschrijving appartementsrechten
Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

(...)

3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend (adres) te (...), kadastraal bekend gemeente A., sectie xxx, complexaanduiding (...), appartementsindex 000;

(...)

E. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars.

(...)

Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

(...)

Artikel 11

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:

'Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen), anders dan met schriftelijke toestemming van de Vereniging van Eigenaren.'

(...)

Aan de splitsingsakte is een splitsingstekening gehecht. Hierop zijn drie plattegronden te zien, aangeduid als 'kelder', 'begane grond' en 'eerste verdieping'. Ieder van die plattegronden bestaat uit lijnen waarvan de meeste dik zijn en enkele dun. Op ieder van die plattegronden zijn de cijfers 1 tot en met 6 ingetekend.

d. In het toepasselijke modelreglement is onder meer het volgende bepaald:

'Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de

deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten (...)

b. (...)

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11.

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijk zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.'

e. De notulen van de vergadering van de VvE van 19 april 2011 vermelden onder meer:

'6. (...) Met 5 stemmen vóór en 1 (C:) stem onthouding, zijn door de VVE de binnenplaats (aan straatzijde), de daken van de waterkamers, de loopbruggen naar de daken van de waterkamers en de steiger als gemeenschappelijke ruimtes aangemerkt. (...)

8. (...) Met 5 stemmen tegen en 1 stem (C:) vóór, krijgt C: geen goedkeuring van de VVE voor het aanbrengen van zwevende vlonders met terrasfunctie op het dak van de waterkamer.

9. (...) Met 5 stemmen tegen de wijziging aan het dak en 1 stem (C:) vóór krijgt C: geen toestemming van de VVE om de wijziging aan het dak aan te brengen.'

2.3 In eerste aanleg hebben appellante sub 1 en appellante sub 2, na wijziging bij aanvullend verzoek, verkort weergegeven, primair verzocht om de op de vergadering van 19 april 2011 genomen besluiten tot vaststelling als gemeenschappelijk van de steigers, de ruimte boven de waterkamer, de loopbruggen en de voortuinen achter de muur (aanduidingen zoals in het verzoek), te vernietigen of nietig te verklaren. Subsidiair hebben zij verzocht om vervangende machtiging om, verkort weergegeven, op de steiger en de loopbrug enkele bloembakken te

plaatsen en om voorwerpen te plaatsen in de binnentuin, althans een gedeelte daarvan.

De kantonrechter heeft de verzoeken afgewezen. Hiertegen is het hoger beroep gericht.

2.4 In hoger beroep hebben appellante sub 1 en appellante sub 2 de formulering van het primaire verzoek aangepast op een ondergeschikt punt en het subsidiaire verzoek gewijzigd in die zin dat zij thans subsidiair verzoeken om vervangende machtiging om, verkort weergegeven,

- a. gebruik te maken van een nader omschreven gedeelte van de steiger en op dat gedeelte de door hen gewenste objecten te plaatsen en hen toe te staan om binnen de breedte van dat gedeelte een boot aan de steiger te meren,
- b. op de loopbrug de door hen gewenste objecten te plaatsen en tussen de nrs. 36B en 36C een hek aan te brengen,
- c. voorwerpen te plaatsen in de binnentuin, althans een nader omschreven gedeelte daarvan.

2.5 De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

2.6 In navolging van productie 5a bij verweerschrift in eerste aanleg, zal het hof de volgende vier locaties onderscheiden: het entreegebied, de loopbrug, het dak van de waterkamer en de steiger. De grieven strekken primair ten betooge dat het entreegebied, de loopbrug en de steiger niet behoren tot de gemeenschappelijke gedeeltes en gemeenschappelijke zaken en dat hetzelfde geldt voor de ruimte boven het dak van de waterkamer.

Met betrekking tot (a) het entreegebied, (b) de loopbrug en (c) de ruimte boven het dak van de waterkamer

2.7 Voor de vaststelling van het recht tot uitsluitend gebruik van een gedeelte van een in een splitsing betrokken registergoed is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op die splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken. Bij de uitleg van die stukken komt het aan op de daarin tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de in die stukken opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen tekstuele omschrijving van de gedeeltes en intekening van de gedeeltes, waarbij de tekstuele omschrijving en de intekening in samenhang moeten worden beschouwd.

2.8 In de splitsingsakte zijn de appartementsrechten omschreven met de woorden 'de bedrijfsruimte, gelegen in de kelder, op de begane grond en op de eerste verdieping van het gebouw'. Naar algemeen spraakgebruik heeft deze omschrijving betrekking op ruimte in het gebouw, zonder buitenruimten. Indien ook buitenruimten waren bedoeld, zou het voor de hand hebben gelegen deze afzonderlijk te vermelden. Dit vormt een aanwijzing dat de gedeeltes (a), (b) en (c) gemeenschappelijk zijn.

Op de splitsingstekening is de plattegrond van de begane grond, anders dan die van de eerste verdieping, aldus ingetekend dat de gedeeltes (a), (b) en (c) binnen de dikke lijnen vallen. Dit vormt een aanwij-

zing dat de gedeeltes (a), (b) en (c), die zich ter hoogte van de begane grond bevinden, niet gemeenschappelijk zijn.

2.9 Er is dus in dit geval sprake van verschillende, op zichzelf mogelijke interpretaties van de tekst van de splitsingsakte en de intekening op de splitsingstekening, in samenhang beschouwd. Bij de uitleg van de splitsingsstukken kan daarom acht worden geslagen op de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe deze interpretaties zouden leiden. Bij de vaststelling van die aannemelijkheid is in dit geval de opzet en indeling van het gebouw van belang, zoals die ten tijde van de totstandkoming van de splitsingsstukken moeten hebben bestaan of toen met de splitsing beoogd moeten zijn geweest. Hierbij moeten andere stukken dan de splitsingsstukken te hulp worden geroepen, maar daarbij kan uitsluitend worden gelet op toen bestaande geschriften en beeldmateriaal, die ten eerste voor derden voldoende toegankelijk zijn en waarvan ten tweede in voldoende mate voor de hand ligt dat derden die dienen te raadplegen in gevallen waarin verschillende interpretaties van de splitsingsstukken mogelijk zijn.

2.10 Blijkens de zijdens de VvE overgelegde ontwerptekeningen van de architect, gezien in samenhang met de zijdens appellante sub 1 en appellante sub 2 bij de mondelinge behandeling in hoger beroep als productie 10 overgelegde bouwvraag van 26 april 2000 en bouwvergunning van 18 juli 2000, met bijlagen (welke bouwvergunning kennelijk gebaseerd is op een eerder plan), is het gebouw aldus opgezet dat het vanuit de waterkant gezien de indruk maakt één geheel te zijn dat doet denken aan een scheepswerf, waarbij vanuit het water open zicht is op de bovengrondse bebouwing en vice versa. Voorts is op de ontwerptekeningen van de architect op de plaats van gedeelte (c) vermeld: 'groendak'. Gelet hierop is het bepaald onaannemelijk dat een rechtsgevolg is beoogd waarbij appartementseigenaren zonder toestemming van de VvE nodig te hebben, deze indruk van een voormalige scheepswerf en dit open zicht op een zodanige wijze en in een zodanige mate kunnen belemmeren als behoort bij het recht op uitsluitend gebruik van de gedeeltes (b) en (c). Dit geeft voor het hof de doorslag om de splitsingsstukken aldus uit te leggen dat de gedeeltes (b) en (c) gemeenschappelijk zijn. Dit betekent dat kennelijk niet bedoeld is om in de splitsingstekening tot uitdrukking te brengen dat de buitenruimten op de begane grond deel uitmaken van telkens een individueel appartement. Daarom moeten de splitsingsstukken voorts aldus worden uitgelegd dat, gelet op de bewoordingen van de omschrijving van het appartementsrecht en de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen, ondanks de in andere richting wijzende splitsingstekening, ook gedeelte (a) gemeenschappelijk is.

2.11 Hetgeen is aangevoerd over het na de splitsing ontstane gebruik, zoals onder meer met betrekking tot de aard van de bedekking van het dak van de waterkamers (mossedum), de vluchtroute(s) en de

sloten op de deuren, valt buiten de grenzen van de uitlegnorm. Binnen die grenzen kunnen onder omstandigheden het aantal deuropeningen (poorten) in de muur aan de voorkant en het aantal loopbruggen e.d. vallen, maar hetgeen daarover is aangevoerd, legt, indien het al steunt op bronnen die binnen de grenzen van de uitlegnorm vallen, onvoldoende gewicht in de schaal om tot een andere uitleg te kunnen komen.

2.12 Het hof komt dus tot een uitleg van de splitsingsstukken voor wat betreft de gedeelten (a), (b) en (c) die overeenkomt met hetgeen in de vergadering van 19 april 2011 besloten is. Dat besluit heeft dus wat dat betreft geen wijziging gebracht in de juridische situatie, met andere woorden: geen rechtsgevolg gehad. Daarom bestaat geen belang bij vernietiging of nietigverklaring van dat besluit in zoverre, zodat in het midden kan blijven of er voldoende twijfel aanwezig is om artikel 10 van het modelreglement toepasselijk te achten. Ten overvloede overweegt het hof dat, mede gelet op voorgaande oordelen, onvoldoende is gesteld of gebleken om de besluiten van 19 april 2011 in strijd te achten met de tegenover appellante sub 1 en appellante sub 2 in acht te nemen redelijkheid en billijkheid. Hetgeen hun bij de aankoop van het appartementsrecht voor ogen heeft gestaan of is voorgespiegeld, kan in redelijkheid niet aan de VvE worden tegengeworpen. Het primaire verzoek moet dus worden afgewezen voorzover het betrekking heeft op de gedeelten (a), (b) en (c).

2.13 Het subsidiaire verzoek met betrekking tot het gebruik van het entreegedeelte (de 'binnentuin') en de loopbrug ziet niet op onderwerpen waaromtrent appellante sub 1 en appellante sub 2 een besluit van de VvE hebben verzocht of ter vergadering van de VvE een besluit is genomen. Reeds daarom moet het subsidiaire verzoek in zoverre worden afgewezen. Deze onderwerpen dienen eerst in een vergadering van de VvE aan de orde te komen.

Met betrekking tot (d) de steiger

2.14 Bij de mondelinge behandeling in hoger beroep hebben appellante sub 1 en appellante sub 2 voor het eerst aan hun verzoek de stelling ten grondslag gelegd dat de steiger gemeente-eigendom is.

De VvE heeft niet voldoende gelegenheid gehad haar verweer hiertegen voor te bereiden. Daarom zal het hof de VvE in de gelegenheid stellen een akte te nemen, waarbij het primaire verzoek en het subsidiaire verzoek aan de orde kunnen komen, voorzover betrekking hebbende op de steiger. Hierop zullen appellante sub 1 en appellante sub 2 bij antwoordakte mogen reageren. Partijen dienen zich te beperken tot dit onderwerp.

3. Beslissing

Het hof:

verwijst de zaak naar de rol van 28 februari 2012 voor een akte aan de zijde van de VvE (zie hiervoor rechtsoverweging 2.14);

houdt iedere verdere beslissing aan.

RVR 2012/59

HOF AMSTERDAM (MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER)

13 maart 2012, nr. 200.029.381/01

(Mrs. R.H. de Bock, G.C.C. Lewin, J.C. Toorman)

BW art. 3:170, 5:65

LJN BV9302

Mandeligheid. Beheer deelgenoten.

Is art. 3:170 BW ook van toepassing op mandelige zaken in de zin van art. 5:65 BW?

X en de Stichting Minder Is Meer zijn eigenaars van naast elkaar gelegen panden. De panden van partijen hebben een gemeenschappelijke funderingsmuur. In het kader van de aanleg van de Noord-Zuidlijn is de fundering van beide panden beoordeeld. Uit onderzoek blijkt dat de fundering van de panden van de Stichting dient te worden hersteld. De Stichting voert herstel uit, waaronder ook aan de gemeenschappelijke funderingsmuur. De Stichting heeft daarna een ingenieursbureau opdracht gegeven een verdeelsleutel voor de kosten van de werkzaamheden aan de fundering onder de mandelige muur te bepalen. Volgens deze verdeelsleutel dient 11,8% van de totale kosten voor de herstelwerkzaamheden aan het pand van X te worden toegekend. De Stichting heeft X daarop verzocht een bedrag van € 17.222,96 aan haar te voldoen. X heeft geweigerd. De Stichting is daarop een procedure gestart en de rechtbank heeft haar vordering tot een bedrag van € 6.083,09 toegewezen.

Hof: in hoger beroep voert X aan dat de regels van art. 3:170 BW ook bij mandelige zaken van toepassing zijn. Tot de uitgave van kosten van onderhoud en vernieuwing van een mandelige zaak, had daarom volgens X door de deelgenoten gemeenschappelijk moeten zijn besloten. Dat betekent dat de Stichting vooraf overleg had moeten voeren met X over herstel van de funderingsmuur. Het hof overweegt dat op grond van art. 5:65 BW geldt dat mandelige zaken op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden en, indien nodig, vernieuwd. Derhalve dienen in beginsel zowel X als de Stichting bij te dragen in de kosten voor de mandelige funderingsmuur. Volgens het hof voert X terecht aan dat art. 5:65 BW onverlet laat de toepasselijkheid van art. 3:170 BW. Daarin is als uitgangspunt neergelegd dat het beheer van de gemeenschap geschiedt door de deelgenoten tezamen. Alleen handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van een gemeenschappelijk goed, en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Van dit laatste is naar de mening van het hof geen sprake, zodat de Stichting X niet kan aanspreken tot het leveren van een financiële bijdrage aan het funderingsherstel nu X daarmee niet vooraf heeft ingestemd.