

Jurisprudentie – IV. Overig privaatrecht

TBR 2018/165

Hof Den Haag, 8 mei 2018, zaaknr. 200.241.230/01, ECLI:NL:GHDHA:2018:1007 (Uitleg van een (oude) splitsingsakte)

(Mr. M.A.F. Tan-de Sonnaville, mr. T.G. Lautenbach en mr. P. van der Kolk-Nunes)

BW: art. 2:14, art. 5:111, art. 5:129, art. 5:130, art. 5:139; Modelreglement 1973

Splitsingsakte. Modelreglement. Integratieproblemen. Uitleg. Bijdrageplicht aan onderhoud

Met gastnoot M.C.E. van der Vleuten, Red.¹

Beoordeling van het hoger beroep De feiten

1. De door de rechtbank in rechtsoverweging 2 (2.1 tot en met 2.10) van het bestreden vonnis van 31 maart 2017 vastgestelde feiten staan niet ter discussie, zodat ook het hof daarvan uitgaat.

2. Het onderhavige geschil betreft in conventie met name de vordering van de VvE tot betaling door Vastgoed van de maandelijkse VvE-bijdragen en een eenmalige onderhoudsbijdrage, terwijl partijen verder verdeeld zijn over de uitleg van de splitsingsakte en het daarvan deel uitmakende (model)splitsingsreglement. In dit verband zijn thans de volgende feiten van belang.

(2.1) Bij splitsingsakte van 8 november 1976 is het appartementsgebouw (hierna ook: het gebouw) gelegen aan de [adres 1] te Rotterdam gesplitst in appartementsrechten (het appartementsrecht op de begane grond, bestemd als bedrijfsruimte en daarboven negen appartementsrechten bestemd als woonruimte) en is een Vereniging van Eigenaars, genaamd Vereniging van Eigenaren Flat [adres 1] en [adres 2] te [woonplaats] (hierna: ‘de VvE’), opgericht.

(2.2) Met ingang van 15 mei 2009 is Vastgoed (onder meer) als eigenaar gerechtigd tot (het gebruik van) het bedrijfsappartement (op de begane grond) met verdere toehoren staande en gelegen te Rotterdam aan de [adres 1], complexaanduiding [nummer] (hierna ook: de bedrijfsruimte). De bedrijfsruimte is in na te melden splitsingsakte ook omschreven als ‘appartementsindex 1’.

(2.3) In **de splitsingsakte** is, voor zover thans van belang, het volgende vermeld:

4.a. De eigenaren van de appartementsrechten met de appartementsindices 2 tot en met 10 zijn ieder voor een/achttiende --- onverdeeld aandeel in de gemeenschap gerechtigd, terwijl de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 1 voor negen/achttiende ---- onverdeeld aandeel in de gemeenschap is gerechtigd.

4.b. (...) In genoemde verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in de schulden en de lasten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

4.c. Het onderhoud van het bedrijfs-appartementsrecht is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. Voor rekening van het bedrijfs-appartementsrecht komen alleen die kosten voor onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, waartoe door de eigenaar van het bedrijfs-appartementsrecht wordt besloten. De eigenaar van het bedrijfs-appartementsrecht zal op generlei wijze bijdragen in de onderhoudskosten van de woonappartementsrechten.

4d. Het onderhoud van de woon-appartementsrechten is zoveel mogelijk voor rekening van de desbetreffende eigenaar, met dien verstande, dat voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de woon-appartementen komen, die kosten van onderhoud en reparatie, waartoe de gezamenlijke eigenaren van de woon-appartementsrechten besluiten. De eigenaren van de woon-appartementsrechten zullen op generlei wijze bijdragen in de onderhoudskosten van het bedrijfs-appartementsrecht. (...)

9. (...) Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt tien, te weten voor elk appartementsrecht één stem.

(2.4) In de splitsingsakte is het Modelreglement van Splitsing van Eigendom 1973 (hierna: het splitsingsreglement) van toepassing verklaard. In **het splitsingsreglement** is, voor zover thans van belang, het volgende vermeld:

‘(...) Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend :

a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raankozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk;
b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcransen in de privé-gedeelten), voor luchtibehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen,

¹ Mechteld van der Vleuten is juridisch adviseur en interimmanager voor woningcorporaties. Zij is op 1 september 2017 gepromoveerd op een proefschrift over gemengde complexen.

de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering (...).

Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875f, 1e lid onder a van het B.W. worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875o van het B.W. niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;

c. de schulden en kosten van de vereniging;

(..)

e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of verweerders optreden;

(2.5) Het aandeel van het bedrijfsappartement in de gemeenschap bedraagt negen/achttiende.

(2.6) Op de vergaderingen van de VvE van 9 december 2010 en 25 mei 2011 (producties E 20 en E 21) heeft de algemene ledenvergadering de maandelijkse VvE-bijdrage vastgesteld op € 75,- per eenheid. Dit komt, uitgaande van de 9 eenheden van de bedrijfsruimte, neer op € 675,- per maand voor de bedrijfsruimte (appartementen-index 1) en € 675,- per maand voor de woningeigenaren gezamenlijk (en € 75,- per woonappartement).

(2.7) De maandelijkse VvE-bijdrage van Vastgoed voor 2014 is eveneens vastgesteld op € 675,- per maand.

(2.8) Op de vergadering van 2 april 2013 heeft de algemene ledenvergadering van de VvE een eenmalige extra bijdrage van in totaal € 20.000,- vastgesteld in verband met onderhoud en/of herstel van het dak en de schoorstenen. Het aandeel van het bedrijfs-appartement is negen/achttiende, zodat de eenmalige extra bijdrage voor Vastgoed (overeenkomstig de artikelen 4a en 4b van de splitsingsakte) is bepaald op € 10.000,-.

(2.9) Bij brief van 9 april 2013 aan de VvE heeft de gemachtigde van Vastgoed de nietigheid van de besluiten van de VvE ingeroepen en tevens aanspraak gemaakt op terugbetaling van hetgeen Vastgoed aan de VvE op basis van die besluiten heeft betaald. Daarbij heeft Vastgoed zich op het standpunt gesteld dat zij die bedragen onverschuldigd aan de VvE heeft betaald.

(2.10) Bij brieven van 4 maart 2014 en 10 maart 2014 heeft de VvE Vastgoed gesommeerd aan haar € 16.075,= (vermeerderd met rente en kosten) te voldoen wegens het onbetaald laten van de maandelijkse bijdragen, berekend tot en met 1 januari

2014, en wegens de hiervoor onder (2.8) vermelde eenmalige extra bijdrage.

De vorderingen van partijen en de beslissingen van de kantonrechter

3. De VvE heeft in eerste aanleg (in conventie), na wijziging van eis, gevorderd, zakelijk weergegeven:

a) te verklaren voor recht dat balkons, gevels en verticale standleidingen niet behoren tot het deel uitsluitend voor woningen, maar deel uitmaken van de gemeenschappelijke gedeelten;

b) Vastgoed te veroordelen tot betaling aan de VvE van een bedrag van € 19.445,10, met wettelijke rente, alsmede tot tijdige betaling van de maandelijkse bijdrage van € 675,- (stand 2016).

4. Dit onder b) genoemde bedrag van € 19.445,10 is als volgt opgebouwd:

- restant-hoofdsom € 17.461,06 (€ 20.800,- aan achterstallige maandbedragen en eenmalige bijdrage, minus € 3.338,94 wegens foutieve boeking)

- incassokosten € 1.332,26

- vervallen rente € 661,78.

5. Vastgoed heeft in eerste aanleg (in reconventie) gevorderd zoals weergegeven in het bestreden vonnis onder 3.4. Volgens Vastgoed zijn de eigen bijdragen die zij volgens de VvE moet betalen in strijd met de splitsingsakte en het splitsingsreglement vastgesteld door de VvE-vergadering. Daarom zijn deze vergaderbesluiten nietig, zodat de door Vastgoed gedane betalingen onverschuldigd zijn.

Vastgoed heeft daarom gevorderd, kort en zakelijk weergegeven, terugbetaling van door haar onverschuldigd betaalde bedragen aan onderhoud, alsmede diverse verklaringen voor recht met de door haar gewenste stemverhouding en bijdrageverplichting, uitgaande van haar (hierna te bespreken) interpretatie van de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

Vastgoed vindt dat zij niet hoeft mee te betalen aan met name het onderhoud van de balkons bij de woningen, de standleidingen en de gevel van het gebouw vanaf de eerste verdieping (en hoger).

6. De kantonrechter heeft de vorderingen van de VvE toegewezen, met uitzondering van de gevorderde incassokosten, en de vorderingen van Vastgoed afgewezen. Vastgoed is daarbij veroordeeld in de proceskosten.

7. Daartoe heeft de kantonrechter, kort samengevat, overwogen, dat de splitsingsakte en het splitsingsreglement objectief (volgens de caonorm) moeten worden uitgelegd. Deze uitleg leidt ertoe dat het onderhoud van de 'buitenschil' van het gebouw, inclusief de balkons en verticale standleidingen, voor rekening komt van alle eigenaren gezamenlijk. Dit geldt ook voor Vastgoed, zodat met

inachtneming van de verdeelsleutel in de splitsingsakte hiervan 50% ten laste van Vastgoed komt. De vergaderbesluiten waarbij de onderhoudsbijdragen zijn vastgesteld zijn niet strijdig met de (strekking van de) splitsingsakte en het splitsingsreglement. Van nietigheid van deze besluiten is geen sprake.

De vorderingen van Vastgoed in hoger beroep

8. Vastgoed vordert in hoger beroep, zakelijk samengevat, vernietiging van het bestreden vonnis, alsnog afwijzing van de vorderingen van de VvE, en:

I. de nietigheid uit te spreken van de besluiten die de rechtsgrond zouden vormen voor de (af te wijzen) vorderingen van de VvE;

II. te verklaren voor recht dat Vastgoed niet hoeft bij te dragen aan gemeenschappelijke zaken die louter betrekking hebben op de woonappartementen (zoals intercom en postkasten), verticale riolen en standleidingen, kozijnen, ramen e.d., balkons en balkonconstructies, de gevel vanaf de eerste verdieping (ter hoogte van de woonappartementen) en andere zaken de woonappartementen betreffende;

III. te verklaren voor recht dat Vastgoed 50% moet bijdragen aan overige gemeenschappelijke kosten;

IV. te verklaren voor recht dat de maandelijkse bijdrage van Vastgoed maximaal € 268,50 bedraagt vanaf 1 januari 2017;

V. te verklaren voor recht dat Vastgoed niet hoeft bij te dragen aan de kosten van de woningeigenaars;

VI. te verklaren voor recht omtrent de bijdragen van de woningeigenaars (minimaal € 29,83 per maand per woningeigenaar) vanaf 1 januari 2017;

VII. te verklaren voor recht dat besluiten van de VvE die op enigerlei wijze strijdig zijn met voormelde verklaringen voor recht, nietig zijn;

VIII. te verklaren voor recht dat Vastgoed een vordering van € 4.976,74 (stand per 19 oktober 2016),-- heeft;

IX. veroordeling van de VvE in de proceskosten, de nakosten daaronder begrepen.

Beoordeling van de grieven en vorderingen in hoger beroep

Algemeen

9. Vastgoed legt met haar grieven het geschil in volle omvang aan het hof voor.

10. De vorderingen van partijen zijn op hoofdlijnen te onderscheiden in twee vraagstukken.

In de eerste plaats de vordering van de VvE tot betaling van de onderhoudsbijdragen door Vastgoed (de zogenaamde incassovordering, omschreven in rechtsoverweging 3b en 4).

In de tweede plaats de uitleg van de splitsingsakte en het splitsingsreglement en het daarmee verband houdende beroep van Vastgoed op nietigheid van besluiten van de VvE-vergadering, alsmede de daarmee verband houdende verklaringen voor recht.

11. Ten aanzien van de algemene aspecten van de vorderingen overweegt het hof als volgt. Anders dan Vastgoed betoogt, is het niet aan het hof om in deze procedure uitspraken te doen over de hoogte van de maandelijkse bijdragen van de appartementseigenaren. Deze bevoegdheid berust bij de VvE-vergadering, desgewenst door de rechter te toetsen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:130 BW. Evenmin kan het hof een uitspraak doen over het percentage van ieders bijdrage in het gemeenschappelijk onderhoud, zoals bepaald in de splitsingsakte (artikelen 4a en 4b). Dit percentage zou slechts veranderd kunnen worden door wijziging van de splitsingsakte waarbij in ieder geval de medewerking van alle appartementseigenaren nodig is (artikel 5:139 BW). Dit laatste geldt ook voor de stemverhouding, die in artikel 9 van de splitsingsakte is vastgesteld op een stem per appartementsrecht.

De onder IV, VI en VIII gevorderde verklaringen voor recht, die alle verband houden met de door de VvE-vergadering vastgestelde/vast te stellen onderhoudsbijdrage (per appartementsrecht), zullen reeds hierom worden afgewezen.

De overige verklaringen voor recht en de vordering onder I betreffen in feite de uitleg van de splitsingsakte en het splitsingsreglement aangaande (de bijdrageverplichting van Vastgoed als eigenaar van het bedrijfsappartement in) het gemeenschappelijk onderhoud. Beide partijen hebben hierover een beslissing van de rechter gevraagd. Vastgoed heeft betoogd dat de uitleg van de kantonrechter (in lijn met de VvE; zie rechtsoverweging 3a in samenhang met rechtsoverweging 6 van dit vonnis) onjuist is, zodat de daarop berustende vergaderbesluiten nietig zijn.

Artikel 2:14 BW

12. Het hof constateert dat Vastgoed niet de weg van artikel 3 van het splitsingsreglement heeft gevolgd door de VvE-vergadering bij twijfel te laten beslissen over de vraag wat tot gemeenschappelijke zaken behoort, met de mogelijkheid van beroep op de kantonrechter overeenkomstig artikel 5:130 BW.

In deze procedure is een beroep gedaan op de nietigheidsbepaling van artikel 2:14 BW (in samenhang met artikel 5:129 BW). Het hof oordeelt hierover als volgt. Wil er sprake zijn van nietige vergaderbesluiten in de zin van artikel 2:14 BW, dan moet sprake zijn van (i) besluiten die door inhoud en strekking in strijd zijn met de wet of de statuten, (ii) besluiten die in strijd zijn met wettelijke of statutaire bepalingen die de bevoegdheid van de verschillende organen van de VvE regelen, (iii) besluiten die onregelmatig tot stand zijn gekomen, (iv) besluiten die in strijd met andere fundamentele totstandkomingsvoorschriften tot stand zijn gekomen en (v) besluiten in strijd met de openbare orde en goede zeden.

13. Los van het feit dat Vastgoed (met verordeningen I en VII) niet met de vereiste mate van duidelijkheid heeft aangegeven welke vergaderbesluiten zij precies aanvecht, is er geen enkele aanwijzing dat voormelde (in rechtsoverweging 12) onder (ii), (iii), (iv) of (v) genoemde situatie zich in dit geval voordoet. Evenmin is sprake van besluiten die genomen zijn in strijd met de wet (i). Blijft over de vraag of er sprake is van besluiten die naar hun inhoud of strekking in strijd met de statuten zijn genomen (i). Naar het oordeel van het hof is van dit laatste evenmin sprake, reeds omdat het hof de uitleg door de kantonrechter van de bepalingen in de splitsingsakte en het splitsingsreglement juist acht, zoals hierna zal worden toegelicht. Het beroep op nietigheid van vergaderbesluiten faalt dan ook.

Uitleg splitsingsakte en splitsingsreglement

14. De bepalingen in beide akten moeten worden uitgelegd volgens de 'objectieve maatstaf'. Bij notariële akten met betrekking tot registergoederen, zoals in dit geval, is in verband met de rechtszekerheid van belang dat derden moeten kunnen afgaan op wat in de openbare registers is opgenomen. Omdat derden de betekenis van een bepaling alleen uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kunnen afleiden, mogen de omstandigheden van het geval (die mogelijk een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de splitsingsakte maar daarin niet tot uitdrukking zijn gebracht) bij de uitleg geen rol spelen. De verklaring van de notaris (klerk), waarbij hij het doel van de destijds opgemaakte splitsingsakte toelicht, is daarom voor de uitleg in dit geval niet relevant, zodat Vastgoed tevergeefs op die verklaring een beroep heeft gedaan.

15. Bij de uitleg van de betreffende bepalingen komt het aan op de bedoeling van partijen voor zover die in de notariële akte tot uitdrukking is gebracht. De bedoeling van partijen dient te worden afgeleid uit de bewoordingen van de akte, bezien in het licht van de gehele inhoud van de akte. De tekst van de splitsingsakte (inclusief het splitsingsreglement; zie ook hierna) is dus bepalend (vgl. onder andere HR 1 november 2013 ECLI:NL:HR:2013:1078).

16. Het splitsingsreglement maakt overeenkomstig artikel 5:111 BW deel uit van de splitsingsakte. De stelling van Vastgoed bij pleidooi dat er sprake is van een hiërarchie tussen de splitsingsakte en het splitsingsreglement in die zin dat de splitsingsakte voorgaat, wordt verworpen. Het recht biedt hiervoor geen steun.

De onderhoudsbepalingen in artikel 4 van de splitsingsakte en artikel 2 van het splitsingsreglement in samenhang gelezen met artikel 17 van het splitsingsreglement leiden tot de conclusie dat het onderhoud aan de 'buitenschil' en 'de structuur' van het gebouw gemeenschappelijk is. Hieronder vallen

de gemeenschappelijke zaken genoemd in artikel 2a van het splitsingsreglement alsmede (overeenkomstig artikel 2b van het splitsingsreglement) de technische installaties met daarbij behorende leidingen voor centrale verwarming, luchtbehandeling, vuilafvoer en afvoer van hemelwater. Zowel de balkons en de gevels als de verticale standleidingen behoren blijkens voormelde omschrijvingen onmiskenbaar tot de gemeenschappelijke gedeelten in vorenbedoelde zin. Voor de door Vastgoed bepleite 'horizontale grens' waarboven haar onderhoudsverplichting zou ophouden, bieden de splitsingsakte en het splitsingsreglement geen aanknopng. Dit betekent dat Vastgoed die voor negen/achttiende onverdeeld aandeel in de gemeenschap gerechtigd is in deze verhouding (dus 50%) moet bijdragen aan dit gemeenschappelijke onderhoud (ex artikelen 4a en 4b van de splitsingsakte).

17. Dit wordt niet anders door de artikelen 4.c. en 4.d. in de splitsingsakte. Vastgoed heeft in dit verband aangevoerd dat er een indeling in drie 'potjes' moet worden gemaakt en dat de kantonrechter dit niet op correcte wijze heeft gedaan. Een objectieve uitleg van deze bepalingen leidt ertoe dat (specifiek) onderhoud van het bedrijfsappartement respectievelijk de woonappartementen voor rekening is van de afzonderlijke eigenaren (respectievelijk de eigenaar van het bedrijfsappartement en de eigenaars van de woonappartementen). Dit specifieke onderhoud staat los van voormeld gemeenschappelijk onderhoud van de buitenschil/de structuur van het gebouw, in welk gemeenschappelijk onderhoud Vastgoed conform artikel 4.b. van de splitsingsakte in de verhouding 9/18e dient bij te dragen (zie rechtsoverweging 2.3 en 2.5).

Artikel 5:130 BW

18. De incassovordering van de VvE (zie de in dit arrest in rechtsoverwegingen 3 onder b en 4 weergegeven vordering en de in 2.6 tot en met 2.8 genoemde vergaderbesluiten) betreft bijdragen voor gemeenschappelijk onderhoud. De maandelijkse bijdrage hiervoor is door de VvE-vergadering reeds in 2010 en 2011 op € 75,- per eenheid per maand is gesteld. Voor Vastgoed met haar negen eenheden komt dit uit op een bedrag van € 675,- per maand. In het licht hiervan heeft Vastgoed haar betwisting van de (door de kantonrechter feitelijk vastgestelde bijdrage van € 675,- per maand) onvoldoende onderbouwd. Daarnaast is op de VvE-vergadering van 2 april 2013 een eenmalige bijdrage van in totaal € 20.000,- vastgesteld. Gelet op de verdeelsleutel moet Vastgoed op basis hiervan € 10.000,- betalen. Nu Vastgoed de relevante vergaderbesluiten kennelijk niet heeft aangevochten bij de kantonrechter overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:130 BW betekent dit dat de vergaderbesluiten omtrent de hoogte van de onderhoudsbijdragen inmiddels onherroepelijk zijn. De kantonrechter heeft dan ook Vastgoed terecht tot betaling

van de aldus rechtsgeldig vastgestelde onderhoudsbijdragen veroordeeld. Van onverschuldigde betaling door Vastgoed (en een daarmee verband houdende verrekenmogelijkheid) is geen sprake.

Slotsom

19. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de beslissingen van de kantonrechter juist zijn.

Het beroep van Vastgoed op de redelijkheid en billijkheid die de rechtsverhouding tussen appartementseigenaren bepalen maakt dit niet anders, reeds omdat de redelijkheid en billijkheid niet tot een andere uitleg van de splitsingsakte en het splitsingsreglement kan leiden.

Vastgoed moet de door de VvE-vergadering onherroepelijk vastgestelde bijdragen betalen, vermeerderd met de wettelijke rente over de hoofdsom, nu zij met betaling ervan in verzuim is geraakt. De reeds door Vastgoed gedane betalingen zijn niet onverschuldigd gedaan. Zij zijn immers gebaseerd op de betreffende vergaderbesluiten. Voor terugbetaling is dan ook geen grondslag en evenmin voor de door Vastgoed gevorderde verklaringen voor recht, die zijn gebaseerd op de door het hof onjuist bevonden uitleg door Vastgoed van de splitsingsakte en het daarvan deel uitmakende splitsingsreglement.

20. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd. Aan bewijslevering wordt niet toegekomen, nu geen ter zake doend bewijsaanbod is gedaan, laat staan op de in hoger beroep te vergen wijze. De grieven falen en/of hoeven verder niet afzonderlijk te worden besproken. Vastgoed zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het hoger beroep. (*Enz., enz., Red.*)

NOOT

1. Deze uitspraak is vooral interessant vanwege de opbouw van de splitsingsakte waarin integraal een modelreglement van toepassing wordt verklaard, en de interpretatieproblemen die dat met zich mee kan brengen. Het geschil betreft de uitleg van de splitsingsakte als het gaat om de bijdrageplicht van de eigenaars aan het onderhoud.

Inhoud van de splitsingsstukken

2. De splitsing van dit complex in Rotterdam is vormgegeven met een akte van splitsing uit 1976, waarin een modelreglement van toepassing is verklaard. Het gebouw bestaat uit één bedrijfsruimte met een aandeel in de gemeenschap (peilijke kosten) van 9/18e en 9 woonappartementen met ieder een aandeel van 1/18e in de gemeenschap (peilijke kosten). Ieder appartementsrecht heeft één stem.

3. In de akte van splitsing zijn bijzondere bepalingen opgenomen over de verdeling van de kosten. In deze splitsingsakte is in artikel 4 bepaald dat – kort gezegd – de eigenaar van de bedrijfsruimte zelf het onderhoud van

het bedrijfs-appartementsrecht betaalt, en dan alleen die kosten voor onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden waartoe hij zelf besluit. De eigenaar van het bedrijfs-appartementsrecht zal 'op generlei wijze bijdragen in de onderhoudskosten van de woonappartementsrechten'.

Voor de woonappartementsrechten is een zelfde bepaling in spiegelbeeld opgenomen; ook voor hen is bepaald dat zij op generlei wijze zullen bijdragen in de onderhoudskosten van het bedrijfs-appartementsrecht.

4. Vervolgens is Modelreglement 1973 integraal van toepassing verklaard. In dit modelreglement is in artikel 2 beschreven dat – kort gezegd – de schil en de constructieve gedeelten van het gebouw en de installaties tot de gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend. In artikel 17 van dit modelreglement is voorts geregeld dat de kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten, voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. Volgens artikel 23 van dit modelreglement geldt een bijdrageplicht naar rato van de verdeelsleutel van de aandelen in de gemeenschap.

Betalingsverplichting

5. De VvE heeft in een rechtsgeldige vergadering besloten tot een eenmalige extra bijdragen van in totaal € 20.000 in verband met onderhoud en/of herstel van het dak en de schoorstenen. De eigenaar van de bedrijfsruimte maakte bezwaar tegen het feit dat hij op grond van de veronderstelling dat dak en schoorstenen gemeenschappelijk zouden zijn, de helft van dit bedrag zou moeten betalen. Hij maakte met terugwerkende kracht ook bezwaar tegen de vaststelling van de maandelijke bijdrage, omdat hij via de bijdrage meebetaalt aan het onderhoud van met name de balkons bij de woningen, de standleidingen en de gevel van het gebouw vanaf de eerste verdieping en hoger. De eigenaar van de bedrijfsruimte stelde dat de bijdrage in strijd met de akte van splitsing en het splitsingsreglement zou zijn vastgesteld, omdat hij niet aan deze kosten zou hoeven meebetalen.

Uitleg van de akte

6. Het Hof bevestigde echter de redenering van de kantonrechter dat het geheel van akte en reglement *objectief* moet worden uitgelegd. Dit wordt ook wel de objectieve maatstaf genoemd, zoals deze voor uitleg van splitsingsstukken voor het eerst door de Hoge Raad is geformuleerd in HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078, NJ 2013/522 (Prinsenwerf)² en aangevuld in ECLI:NL:HR:2014:337, NJ 2014/119 (Mitros). Bij de uitspraak inzake Prinsenwerf werd duidelijk dat 'Bij de uitleg [van de splitsingsstukken] komt het aan op de daarin tot uitdrukking gebrachte bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in de akte van de onderscheiden gedeelten van het ge-

² Zie voor een commentaar op de gecasseerde uitspraak van het Hof: M.M. van Rossum en R.F.H. Mertens, 'Uitleg van leverings- en vestigingsakten en van de splitsingsakte van een appartementsrecht: enkele kanttekeningen', TBR 2013/96.

bouw en uit de daaraan gehechte tekening, bezien in het licht van de gehele inhoud van de akte en de tekening.'

7. In de uitspraak inzake Mitros werd deze maatstaf aangevuld: *'De aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden op zichzelf mogelijke tekstinterpretaties van de splitsingsstukken zouden leiden, wordt expliciet voorgeschreven als uitlegmaatstaf voor het geval dat de splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Indien splitsingsstukken die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het splitsingsobject, is het niet in strijd met een uitleg naar objectieve maatstaven om deze stukken mede aan de hand van waarneming van die feitelijke kenmerken uit te leggen.'*

8. Een objectieve uitleg van de akte brengt volgens zowel kantonrechter als het hof met zich mee dat in de hier besproken casus - kort gezegd - de schil van het gebouw en de installaties tot de gemeenschappelijke gedeeltes behoren, zoals in artikel 2 jo 17 van het reglement is bepaald. Pas daarna kan de regel van artikel 4 van de splitsingsakte worden toegepast op die gebouwdelen die niet gemeenschappelijk zijn volgens het reglement.

Geen hiërarchie akte - reglement

9. Er is geen sprake van hiërarchie tussen akte en reglement zoals de eigenaar van de bedrijfsruimte aanvoerde. Hij stelde dat de bepaling in de akte (dat beide soorten eigenaars niet voor elkaars onderhoud zouden betalen) boven de algemenere bepalingen van het modelreglement zouden gaan. De omstandigheden van het geval die mogelijk een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de splitsingsakte, maar daarin niet tot uitdrukking zijn gebracht, mogen volgens het hof echter geen rol spelen bij de uitleg van de akte. Ook de maatstaven van redelijkheid en billijkheid die de rechtsverhouding tussen appartementseigenaren bepalen, kunnen niet tot een andere uitleg van de splitsingsstukken leiden. Een verklaring van de notaris die het doel van de indertijd opgerichte akte toelichtte, bood derhalve geen soelaas voor de eigenaar van het bedrijfsappartement.

10. Deze uitleg leidt er toe dat dat het onderhoud van de 'buitenschil' van het gebouw voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komt, inclusief de balkons en de verticale standleidingen. De eigenaar van de bedrijfsruimte is door de VvE terecht aangeslagen voor de helft van alle gemeenschappelijke kosten.

Geen maatwerk

11. Deze uitspraak is een voorbeeld van een poging om een compacte splitsingsakte te maken, waarbij het modelreglement niet wordt aangepast opdat het perfect past op de bedoeling van degene die splitst. In deze akte is weliswaar aangegeven wat de bedoeling is: kosten zijn zoveel mogelijk privé en bedrijfsruimte en woningeigenaren betalen in beginsel alleen voor het onderhoud van hun eigen gebouwdelen. Verzuimd is echter om de standaardbepalingen van het modelreglement aan te passen. Omdat akte en reglement één zijn, blijft de omschrijving van de gemeenschappelijke gedeeltes recht overeind. Er blijft dan

nog maar heel weinig over dat valt onder de specifieke regeling van de kosten van het onderhoud van de verschillende gebouwdelen die tot bedrijfsruimte dan wel woonappartementen behoren.

Wijziging kostenverdeling

12. Het hof heeft in de uitspraak een aanwijzing gegeven hoe de kostenverdeling aangepast had kunnen worden. De eigenaar van de bedrijfsruimte had gebruik kunnen maken van de bepaling (die in de meeste modelreglementen is opgenomen en ook in het van toepassing zijnde Modelreglement 1973) dat bij twijfel over wat tot de gemeenschappelijke zaken behoort, de VvE vergadering daarover beslist. Bij een hem onwelgevallig besluit had de eigenaar de weg van een verzoek om vernietiging van dit besluit ex art. 5:130 BW kunnen bewandelen. De kans op succes zou naar mijn mening echter gering zijn na de hiervoor reeds aangehaalde uitspraken van de Hoge Raad.³ Wat er tot de privé gedeeltes of tot de gemeenschappelijke gedeeltes behoort, moet immers naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in de akte van de onderscheiden gedeeltes van het gebouw en uit de daaraan gehechte tekening. De betreffende akte is hier niet volstrekt helder in, nu daarin tegenstrijdige bepalingen zijn opgenomen.

13. De eigenaar had om vernietiging van het besluit tot vaststelling van de bijdragen zelf kunnen verzoeken. Ook dat is niet gebeurd, de eigenaar van de bedrijfsruimte deed een beroep op de nietigheid van het besluit, mogelijk omdat de termijn voor vernietiging van het besluit reeds was verlopen. Van nietigheid is echter slechts sprake wanneer het besluit strijdig is met de wet of de akte van splitsing. Het hof voegt in r.o. 12 ook nog strijd met totstandkomingsvoorschriften toe, maar die vallen naar mijn mening onder de vernietigingsgronden van art. 2:15 BW. Om te beoordelen of een besluit strijdig is met de akte van splitsing met daarin opgenomen het splitsingsreglement, komt het aan op de uitleg van de splitsingsstukken, met een voor de eigenaar van de bedrijfsruimte ongewenst en onverwacht gevolg. De notaris zal het zo bij het maken van de akte ongetwijfeld niet bedoeld hebben!

14. NB: de eigenaar van de bedrijfsruimte had ook de weg van artikel 5:139 BW kunnen trachten te bewandelen om de splitsingsakte te wijzigen. Hij heeft echter maar één stem in deze VvE, zodat zijn positie zwak zal zijn. Als de andere eigenaren niet mee willen werken aan wijziging van de kostenverdeling, heeft de eigenaar van de bedrijfsruimte ten minste 4 eigenaren van een woonappartement nodig om de in artikel 5:140 lid 2 BW benodigde 50% te behalen om de rechter om een vervangende machtiging tot wijziging van de akte te verzoeken. De eigenaar van de bedrijfsruimte in deze VvE treft het derhalve niet.

M.C.E. van der Vleuten

³ Zie ook: N.L.J.M. Rijsenbeek, *De model-splitsingsreglementen toelicht*, Den Haag: IBR 2015, art. 18 lid 1, aant. 1 en 2.