

ECLI:NL:GHARL:2022:7666

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	06-09-2022
Datum publicatie	08-09-2022
Zaaknummer	200.290.938
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Behoren de daken van appartementencomplex tot de gemeenschappelijke gedeelten in de hoofdsplitsing of moeten de daken als privégedeelten worden aangemerkt? Uitleg splitsingsstukken. Hof komt tot het oordeel dat de akte van hoofdsplitsing in samenhang met de splitsingstekeningen niet anders kan worden uitgelegd dan dat het de bedoeling is geweest om bij de hoofdsplitsing de daken als privégedeelten aan te wijzen conform de nummering op de splitsingstekeningen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem, afdeling civiel

zaaknummer gerechtshof 200.290.938

(zaaknummer rechtbank Midden-Nederland, zittingsplaats Utrecht: 491839)

arrest van 6 september 2022

in de zaak van

de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging

**Vereniging van Eigenaars Appartementsgebouw Kraaiennest (ondersplitsing Wonen),
gelegen Hoek Kraaienhof/Zevenhuizerstraat te Hoogland, gemeente Amersfoort,**

gevestigd te Hoogland,

appellante,

in eerste aanleg: eiseres,

hierna: VvE Wonen,

advocaat: mr. M.J.R. Elbers,

tegen:

de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging

Vereniging van Eigenaars Appartementsgebouw Kraaiennest gelegen aan de

Kraailandhof 18, 20 tot en met 28, 30 tot en met 56, 40A, 42A, 58 tot en met 66, 72 tot en met 106 (even nummers) en 71 tot en met 77, 79A tot en met 79D, 81 en 119 (oneven

nummers) te Hoogland, gemeente Amersfoort,

gevestigd te Hoogland,

geïntimeerde,

in eerste aanleg: gedaagde,

hierna: Hoofd-VvE,

advocaat: mr. G.H.J. Heutink.

1 Het verloop van de procedure in hoger beroep

Naar aanleiding van het arrest van 25 januari 2022 heeft op 1 juni 2022 een mondelinge behandeling bij het hof plaatsgevonden. Daarvan is een verslag gemaakt dat aan het dossier is toegevoegd (het proces-verbaal). Na de zitting hebben partijen geprobeerd samen een oplossing te bereiken. Dat is niet gelukt en daarna hebben partijen het hof gevraagd opnieuw arrest te wijzen. Bij brief van 5 augustus 2022 heeft het hof partijen bericht dat mr. De Vries mr. Sari in deze zaak is opgevolgd. Partijen hebben het hof daarna per brief bericht dat zij geen behoefte hebben aan een nadere mondelinge behandeling.

2 De kern van de zaak

- 2.1. Het gaat in deze zaak om de vraag of de daken van het appartementencomplex Kraailandhof behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten in de hoofdsplitsing of dat de daken als privégedeelten moeten worden aangemerkt.
- 2.2. VvE Wonen heeft bij de rechtbank (i) een verklaring voor recht gevorderd dat de daken van het appartementencomplex dienen te worden gerekend tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van de hoofdsplitsing, (ii) een verklaring voor recht gevorderd dat de kosten voor onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en vervanging van deze gemeenschappelijke daken voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de hoofdsplitsing dienen te komen conform de breukdelen zoals opgenomen in de akte van hoofdsplitsing en (iii) gevorderd dat de Hoofd-VvE wordt veroordeeld om de administratie van de Hoofd-VvE en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) in overeenstemming hiermee te brengen, op straffe van een dwangsom en met veroordeling van de Hoofd-VvE in de proceskosten.
- 2.3. De rechtbank heeft deze vorderingen afgewezen. De bedoeling van het hoger beroep is dat de afgewezen vorderingen alsnog worden toegewezen.

3 De vaststaande feiten

Het hof gaat in hoger beroep uit van de feiten zoals beschreven in de rechtsoverwegingen 2.1 tot en met 2.12 van het bestreden vonnis van 9 december 2020.

4 Het oordeel van het hof

- 4.1. Het hof zal beslissen dat uitleg van de akte van hoofdsplitsing in samenhang met de splitsingstekeningen ertoe leidt dat de daken niet gemeenschappelijk zijn in de hoofdsplitsing, maar als privégedeelten moeten worden aangemerkt. Het hof licht dit oordeel hierna toe. Het hof zal eerst de achtergrond van het geschil nog kort schetsen.
- 4.2. Het complex Kraailandhof bestaat uit een appartementencomplex met 42 woningen, diverse commerciële ruimten (waaronder een Albert Heijnvestiging) en een parkeergarage. Bij akte van hoofdsplitsing van 6 maart 2012 is het registergoed gesplitst in drie appartementsrechten:
- 1) het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van 42 woningen gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping alsmede 44 bergingen en 42 parkeerplaatsen in de kelder (hierna genoemd: het appartementsrecht Wonen);
 - 2) het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van 9 bedrijfsruimten/winkelruimten gelegen in de kelder, op de begane grond en op de eerste tot en met vierde verdieping (hierna genoemd: het appartementsrecht Commerciële ruimten);
 - 3) het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van 118 parkeerplaatsen gelegen in de kelder (hierna genoemd: het appartementsrecht Parkeren).
- Bij notariële aktes van 6 maart 2012 zijn deze drie appartementsrechten ondergesplitst. Appartementsrecht Wonen is ondergesplitst in 128 appartementsrechten. De rechthebbenden zijn verenigd in de VvE-Wonen. Appartementsrecht Commerciële ruimten is ondergesplitst in 9 appartementsrechten. De rechthebbenden zijn verenigd in de VvE Commerciële ruimten. Appartementsrecht Parkeren tot slot is ondergesplitst in 2 appartementsrechten. Deze rechthebbenden zijn verenigd in de VvE Parkeren.
- 4.3. Na de oplevering van het appartementencomplex en bij het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan heeft VvE-Wonen aan de kaart gesteld dat volgens haar op basis van de splitsingsstukken niet duidelijk is wie verantwoordelijk is voor onderhoud en vervanging van de daken binnen het appartementencomplex. Een belangrijk punt voor de VvE-Wonen is daarbij de binnentuin op de eerste verdieping van het appartementencomplex. Onder deze binnentuin bevindt zich een vestiging van Albert Heijn. De VvE-Wonen stelt zich op het standpunt dat het dak en de dakconstructie van de Albert Heijn (en andere winkels) niet tot het privégedeelte van de VvE-Wonen behoort, maar als een gemeenschappelijke zaak in de hoofdsplitsing moet worden aangemerkt. Volgens de Hoofd-VvE zijn de daken echter niet gemeenschappelijk in de hoofdsplitsing en moet de VvE-Wonen de volledige kosten van onderhoud en vernieuwing van de daken dragen boven de winkels (en van de andere daken die tot het appartementsrecht Wonen behoren).

Juridisch kader

- 4.4. De vraag of de daken van het appartementencomplex Kraailandhof als gemeenschappelijke zaak of als privégedeelten moeten worden aangemerkt, moet worden beantwoord aan de hand van uitleg van de splitsingsstukken. Bij de uitleg van splitsingsstukken geldt (zoals de rechtbank ook heeft overwogen in 4.2 van het bestreden vonnis) volgens vaste jurisprudentie¹ dat de akte van splitsing en de splitsingstekening moeten worden uitgelegd met toepassing van de zogenoemde CAO-norm. Dit betekent dat het bij de uitleg van de splitsingsstukken gaat om de in deze stukken tot uitdrukking gebrachte bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan. Deze bedoeling moet naar objectieve

maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in die akte van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en uit de daaraan gehechte tekening, gezien in het licht van de gehele inhoud van de akte en de tekening. De rechtszekerheid vergt dat voor de vaststelling van hetgeen tot de privégedeelten respectievelijk tot de gemeenschappelijke gedeelten behoort, slechts acht mag worden geslagen op gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn. Indien de ingeschreven splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, dient de rechter vast te stellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is.

Uitleg akte van hoofdsplitsing en splitsingstekeningen

- 4.5. In artikel 17 van de akte van hoofdsplitsing is vermeld wat tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden gerekend. In afwijking van het modelreglement 2006 zijn de daken in dit artikel niet genoemd als gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden wel gerekend de grond en funderingen, de leidingen en overige collectieve voorzieningen. De akte van hoofdsplitsing verwijst voor wat betreft de wijze waarop het appartementencomplex is gesplitst naar drie splitsingstekeningen bestaande uit een plan van alle lagen waarop de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn vermeld (zie hoofdstuk B, lid 2 en 4 akte van hoofdsplitsing). Op deze splitsingstekeningen zijn de privégedeelten aangeduid met Arabische cijfers, waarbij - zie ook het bestreden vonnis onder 4.6 - met het cijfer 1 het privégedeelte van appartementsrecht Wonen is aangeduid, met het cijfer 2 het privégedeelte van appartementsrecht Commerciële ruimten en met het cijfer 3 het privégedeelte van appartementsrecht Parkeren. Op het niveau van de daken staat het cijfer 1 vermeld in de binnentuin (eerste verdieping, dak Albert Heijn) en op een aantal van de daken op de derde, vierde en vijfde etage van het complex. Het cijfer 2 is vermeld op het dak van het gezondheidscentrum (2e etage), op het dak van het kantoor van de Albert Heijn (3e etage) en op een opstelplaats van condensatoren (4e etage). Het cijfer 3 is vermeld op de 5e etage, dit betreft een installatie op het dak.
- 4.6. Het hof is met de rechtbank van oordeel dat de akte van hoofdsplitsing in samenhang met de splitsingstekeningen niet anders kan worden uitgelegd dan dat het de bedoeling is geweest om bij de hoofdsplitsing de daken als privégedeelten aan te wijzen conform de nummering op de splitsingstekeningen. Er is in de splitsingstekeningen een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verscheidene daken: op de meeste daken staat een 1, maar op sommige daken, zoals het kantoor van de Albert Heijn en het dak van het gezondheidscentrum staat een 2 en op een installatie op de 5e etage staat een 3. Dit maakt naar het oordeel van het hof duidelijk, in samenhang met het ontbreken van een vermelding in artikel 17 van de akte van hoofdsplitsing dat de daken als gemeenschappelijke zaken in de hoofdsplitsing moeten worden aangemerkt, dat de daken als privégedeelten moeten worden aangemerkt. De stelling van VvE-Wonen dat het feit dat de daken niet expliciet als privégedeelten zijn aangemerkt in de akte van hoofdsplitsing met zich brengt dat deze daken in principe en/of per definitie gemeenschappelijk zijn, gaat daarom niet op. Het voorgaande betekent dat de daken die op de hoofdsplitsingstekeningen zijn aangeduid met het cijfer 1 als privégedeelten van het appartementsrecht Wonen moeten worden aangemerkt.
- 4.7. Ook de stelling van VvE-Wonen dat met privégedeelten alleen ruimten zijn bedoeld en dat de buitenste begrenzingen van de appartementen zelf (daken, grond, muren, vloeren) daarom in beginsel dus niet zonder meer tot de privégedeelten van de te onderscheiden appartementsrechten behoren, gaat niet op. Dit volgt niet uit de definitie van het begrip privé gedeelte in artikel 1 onder r van het hoofdsplitsingsreglement (opgenomen onder C van de akte van hoofdsplitsing). Bovendien worden op grond van artikel 17 lid 2 van de akte van hoofdsplitsing (onder meer) leidingen voor de afvoer van hemelwater en het transport van gas, water of elektriciteit niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken gerekend. Deze leidingen kunnen, net zomin als daken, als ruimten worden aangemerkt. Dit weersprekt ook de stelling van VvE-Wonen dat met privégedeelten alleen ruimten kunnen worden aangemerkt.

- 4.8. VvE-Wonen betoogt ook nog dat met de Arabische cijfers alleen het *gebruik* van het desbetreffende dak is aangemerkt. Volgens de VvE-Wonen duidt het cijfer 1 in de binnentuin erop dat het dak boven de Albert Heijn gebruikt kan worden als een zogenaamde daktuin (als exclusief gebruiksrecht), maar volgt hier niet uit dat dit dak tot het privégedeelte van de VvE-Wonen behoort. Dat de VvE-Wonen de binnentuin mag gebruiken, betekent niet dat zij ook verantwoordelijk is voor het onderhoud van de dakconstructie, aldus de VvE-Wonen. Het hof volgt VvE-Wonen niet in dit standpunt. Het cijfer 1 is immers ook opgenomen op andere daken in het appartementencomplex, zoals de daken op de vijfde etage. Het hof is van oordeel dat hieruit niet kan worden afgeleid dat dit cijfer 1 is bedoeld om aan te geven dat de bewoners van de woningen van de ruimte boven de daken slechts gebruik kunnen maken (maar de onderhoudslasten niet zouden hoeven dragen), maar dat hieruit nu juist volgt dat de betreffende daken als privégedeelten van appartementsrecht Wonen zijn bestemd.
- 4.9. Het oordeel dat de daken niet tot het gemeenschappelijk deel van het hoofdappartementsrecht moeten worden aangemerkt, vindt bovendien steun in artikel 17 lid 1 onder a van de akte van ondersplitsing (Wonen). Hierin is bepaald dat de daken gemeenschappelijk zijn voor het appartementsrecht Wonen. Dat de daken niet genoemd zijn in de akten van ondersplitsing Commerciële ruimten en Parkeren doet hier niet aan af, omdat op basis van de hoofdsplitsingsakte en de splitsingstekeningen duidelijk is welke daken onder welk appartementsrecht (Wonen, Commerciële ruimten of Parkeren) vallen. Het hof merkt volledigheidshalve op dat zelfs als de akte van ondersplitsing (Wonen) niet bij de uitleg betrokken zou mogen worden (zoals VvE-Wonen bepleit), dit tot dezelfde uitkomst zou leiden. Het hof is immers van oordeel dat de akte van hoofdsplitsing in samenhang met de splitsingstekeningen niet anders uitgelegd kunnen worden dan dat het de bedoeling is geweest bij de hoofdsplitsing de daken als privégedeelten aan te merken volgens de nummering zoals weergegeven hiervoor onder 4.6.

De conclusie

- 4.10. Het hoger beroep slaagt niet. Omdat VvE-Wonen in het ongelijk zal worden gesteld, zal het hof VvE-Wonen tot betaling van de proceskosten in hoger beroep veroordelen.

5 De beslissing

Het hof:

1. bekrachtigt het vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 9 december 2020;
2. veroordeelt VvE-Wonen tot betaling van de volgende proceskosten van Hoofd-VvE:
772,- aan griffierecht;
2.228,- aan salaris van de advocaat van Hoofd-VvE (2 procespunten x appeltarief II).

Dit arrest is gewezen door mrs. L.A. de Vrey, Th.C.M. Willemse en F.J. de Vries, en is door de rolraadsheer in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 6 september 2022.

¹ HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 en HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337.
