

ECLI:NL:RBROT:2023:6884

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	19-07-2023
Datum publicatie	14-08-2023
Zaaknummer	C/10/653878 / HA ZA 23-225
Rechtsgebieden	Goederenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	appartementenrechten / hoort buitenruimte bij het appartementenrecht van eiseres of bij de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw? / objectieve uitleg splitsingsstukken / splitsingstekening tegenstrijdig met splitsingsakte / akte in dit geval doorslaggevend
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/653878 / HA ZA 23-225

Vonnis van 19 juli 2023

in de zaak van

VERKNOCHT B.V.,

gevestigd in Schiedam,

eiseres in conventie,

verweerster in (deels voorwaardelijke) reconventie,

advocaat mr. C.A.M. Jansen te Amsterdam,

tegen

1. VERENIGING VAN EIGENAARS FLATGEBOUW [naam flatgebouw01] AAN DE [straatnaam01] [huisnummer A01] TOT EN MET [huisnummer K01] TE [plaats01],

gevestigd in [vestigingsplaats01] ,
gedaagde in conventie,
eiseres in (deels voorwaardelijke) reconventie,

2. [naam01],

wonend op [woonplaats01] (Spanje),
gedaagde,
niet verschenen,

3. [naam02],

4. [naam03],

beiden wonend in [woonplaats02] ,
gedaagden in conventie,
eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

5. [naam04], voor zichzelf en als erfgenaam van [naam05] ,

ten tijde van de dagvaarding wonend in [woonplaats02] (zie ook 1.2),
gedaagde,
niet verschenen,

6. DE GEZAMENLIJKE ERFGENAMEN VAN [naam06],

gewoond hebbend in [woonplaats02] ,
gedaagden,
niet verschenen,

7. [naam07],

8. [naam08],

9. [naam09],

10. [naam10],

11. [naam11],

allen wonend in [woonplaats02] ,
gedaagden in conventie,
eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

12. [naam12],

wonend in [woonplaats02] ,
gedaagde,
niet verschenen,

13. [naam13],

14. [naam14],

15. [naam15],

16.**[naam16]**,

17.**[naam17]**,

18.**[naam18]**,

allen wonend in [woonplaats02] ,

gedaagden in conventie,

eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

19.**STICHTING MAASDELTA GROEP**,

gevestigd in Spijkenisse,

gedaagde,

niet verschenen,

20.**[naam19]**,

21.**[naam20]**,

22.**[naam21]**,

23.**[naam22]**,

allen wonend in [woonplaats02] ,

gedaagden in conventie,

eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

24.**[naam23]**,

wonend in [woonplaats03] (Overijssel),

gedaagde in conventie,

eiser in (deels voorwaardelijke) reconventie (zie ook 1.3),

25.**[naam24]**,

wonend in [woonplaats03] (Overijssel),

gedaagde,

niet verschenen (zie ook 1.3),

26A.**[naam25]**, als erfgenaam van [naam26] ,

wonend in [woonplaats04] ,

26B.**[naam27]**, als erfgenaam van [naam26] ,

wonend in [woonplaats05] ,

26C.**[naam28]**, als erfgenaam van [naam26] .

wonend in [woonplaats06] ,

gedaagden,

niet verschenen,

27.**[naam29]**,

28.**[naam30]**,

beiden wonend in [woonplaats07] (Zuid-Holland),

gedaagden,

niet verschenen,

- 29.[naam31],
- 30.[naam32],
- 31.[naam33],
- 32.[naam34],
- 33.[naam35],
- 34.[naam36],
- 35.[naam37],

allen wonend in [woonplaats02] ,
gedaagden in conventie,
eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

36A.[naam38],

wonend in [woonplaats02] ,
gedaagde,
niet verschenen,

36B.**DE GEZAMENLIJKE ERFGENAMEN VAN [naam39]**, gewoond hebbend in [woonplaats02] ,
gedaagde,
niet verschenen,

37.[naam40],

wonend in [woonplaats02] ,
gedaagde,
niet verschenen,

38.[naam41],

39.[naam42],

40.[naam43],

41.[naam44],

42.[naam45],

43.[naam46],

44.[naam47],

45.[naam48],

46.[naam49],

47.[naam50],

48.[naam51],

49.[naam52],

50.[naam53],

51.[naam54],

52.[naam55],

53.[naam56],

allen wonend in [woonplaats08] ,
gedaagden in conventie,
eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

54.**[naam57]**,

55.**[naam58]**,

beiden wonend in [woonplaats08] ,

gedaagden,

niet verschenen,

56.**[naam59]**,

57.**[naam60]**,

beiden wonend in [woonplaats02] ,

gedaagden in conventie,

eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

58 [naam61] ,

wonend in [woonplaats02] ,

gedaagde,

niet verschenen,

59A.**[naam62]**,

wonend in [woonplaats02] ,

gedaagde in conventie,

eiseres in (deels voorwaardelijke) reconventie,

59B.**[naam63]**,

wonend in [woonplaats09] ,

gedaagde in conventie,

eiser in (deels voorwaardelijke) reconventie,

59C.**[naam64]**,

wonend in [woonplaats10] ,

gedaagde in conventie,

eiser in (voorwaardelijke) reconventie,

60.**[naam65]**,

61.**[naam66]**,

beiden wonend in [woonplaats02] ,

gedaagden in conventie,

eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie,

advocaat van de verschenen gedaagden in conventie en van eisers in reconventie is mr. Y. Jansen te Rotterdam.

1 Partijen

1.1. Verknocht B.V. wordt hierna Verknocht genoemd. De Vereniging van eigenaars flatgebouw [naam flatgebouw01] aan de [straatnaam01] [huisnummer A01] tot en met [huisnummer K01] te [plaats02] wordt hierna de VvE genoemd. Alle door Verknocht gedagvaarde partijen worden hierna samen

gedaagden genoemd. Alle eisers in (deels voorwaardelijke) reconventie worden hierna samen de verschenen gedaagden of eisers in reconventie genoemd.

- 1.2. Op 4 juli 2023 heeft Verknocht meegedeeld dat mevrouw [naam04] , gedaagde 5, onlangs is overleden. Omdat tegen haar en de andere niet verschenen gedaagden al eerder verstek was verleend en zich geen erfgenamen hebben gemeld die aan de procedure willen deelnemen (zie artikel 142 Rv), staat het overlijden van mevrouw [naam04] niet in de weg aan het wijzen van vonnis. Dit vonnis wordt ten opzichte van alle gedaagden, dus ook de niet verschenen gedaagden tegen wie verstek is verleend, als een vonnis op tegenspraak beschouwd (artikel 140 lid 3 Rv).
- 1.3. De heer [naam23] en mevrouw [naam24] , gedaagden 24 en 25, hebben hun appartement verkocht en zijn geen lid meer van de VvE. Tegen mevrouw [naam24] was ten tijde van deze verkoop al verstek verleend. Het is partijen en de rechtbank niet bekend of de koper van het appartement op de hoogte is van deze procedure; zij heeft zich in elk geval niet gemeld. Verknocht heeft deze koper ook niet gedagvaard. Wat hiervan zij, deze verkoop staat niet in de weg aan het wijzen van vonnis.
- 1.4. Volgens de verschenen gedaagden heeft Verknocht niet alle (rechts)personen gedagvaard die op het moment van dagvaarden (mede-)eigenaar waren van een appartementsrecht. Ook dit neemt niet weg dat tussen partijen vonnis kan worden gewezen.

2 De zaak in het kort

samenvatting standpunten partijen

- 2.1. Het flatgebouw aan de [straatnaam01] [huisnummer A01] - [huisnummer K01] in [plaats02] (hierna: het flatgebouw) is gesplitst in appartementsrechten. Verknocht heeft appartementsrecht 44 gekocht van (de eigenaar van) een kinderdagverblijf. Verknocht stelt dat de buitenruimte die werd gebruikt door het kinderdagverblijf (hierna: de buitenruimte) bij appartementsrecht 44 hoort en dus haar eigendom is. De verschenen gedaagden zijn het daar niet mee eens en menen dat deze buitenruimte eigendom is van de gezamenlijke appartementseigenaren.

Eisers in reconventie stellen twee vorderingen in voor het geval de rechtbank zou oordelen dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort. Daarnaast vorderen zij dat Verknocht het bellentableau en het brievenbussenpaneel van het flatgebouw aanpast, zodat de bewoner van nummer 167 een eigen bel en brievenbus krijgt.

samenvatting oordeel rechtbank

- 2.2. De buitenruimte hoort niet bij appartementsrecht 44, maar bij de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw. De vorderingen van Verknocht worden afgewezen.
- 2.3. De vorderingen die de VvE heeft ingesteld voor het geval de rechtbank Verknocht in het gelijk zou stellen, hoeven niet inhoudelijk beoordeeld te worden.
- 2.4. De vorderingen van de VvE over het aanpassen van het bellentableau en het brievenbussenpaneel worden afgewezen.

leeswijzer

- 2.5. In rubriek 3 van dit vonnis wordt het verloop van de procedure weergegeven. Daarna volgt een overzicht van relevante feiten (rubriek 4) en een weergave van de vorderingen van partijen (rubriek 5). Vervolgens legt de rechtbank uit hoe zij tot haar oordeel is gekomen (rubriek 6) en ten slotte wordt beslist op de vorderingen (rubriek 7).

3 De procedure

3.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 28 februari 2023, met 34 producties (waaronder de stukken die betrekking hebben op de procedure bij de kantonrechter van deze rechtbank en het proces-verbaal van de mondelinge uitspraak van de kantonrechter van 30 januari 2023. Tot de processtukken behoren ook, zoals de verschenen gedaagden terecht opmerken, de spreekantekeningen van mr. Y. Jansen voor de zitting bij de kantonrechter);
- de conclusie van antwoord tevens eis in reconventie van de verschenen gedaagden, met zeven producties;
- de conclusie van antwoord in (voorwaardelijke) reconventie, tevens akte vermeerdering van eis;
- productie 8 van de verschenen gedaagden;
- de spreekantekeningen van de verschenen gedaagden voor de zitting van 4 juli 2023;
- de akte eiswijziging van eisers in reconventie.

3.2. Na ontvangst van deze akte heeft de rechtbank vonnis bepaald, zoals tijdens de zitting met partijen was afgesproken.

4 De feiten

4.1. In de notariële akte van 3 mei 2001 (hierna: de splitsingsakte) is onder meer het volgende bepaald.

Op drie mei tweeduizend één verscheen voor mij, [V]an Agt, notaris te Rotterdam:

() handelend als gevolmachtigde van () **WONING STICHTING MAASSLUIS**() hierna te noemen: **de eigenaar**.

De verschenen persoon verklaarde:

A. De eigenaar heeft in eigendom:

een perceel bouwgrond gelegen te Maassluis aan de [straatnaam01] ()

()

C. Op genoemd perceel grond zal worden gesticht een flatgebouw, omvattende acht en zeventig appartementsrechten. De grond en genoemd flatgebouw hierna tezamen te noemen: de onroerende zaak.

D. De eigenaar is bevoegd en wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak ()

E. De onroerende zaak is ter uitvoering van het vorenstaande uitgelegd in een tekening () welke tekening aan deze akte is gehecht.

()

Op de tekening is duidelijk met dikke omlijnning aangegeven de begrenzing van de gedeelten van de onroerende zaak, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

()

SPLITSING.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt hierbij de onroerende zaak gesplitst in de volgende appartementsrechten:

()

44. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van maatschappelijke doeleinden en/of paramedische ruimten en/of een praktijkruimte en/of

kinderdagverblijf en/of woonruimte op de tweede bouwlaag, met toebehoren, plaatselijk bekend [adres01] te Maassluis, kadastraal bekend gemeente Maassluis sectie [sectie01] complexaanduiding [complexnummer01] , appartementsindex 44;

()

VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING.

Als reglement van splitsing () zal gelden het Reglement van Splitsing zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, blijkens akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig () verleden () hierna te noemen: het modelreglement, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen, voor zover daarin geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het hierna opgenomen

AANVULLEND REGLEMENT.

()

9. Bestemming

De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 17 lid 4 van het modelreglement is:

()

voor het appartementsrecht met index 44: maatschappelijke doeleinden en/of paramedische ruimten en/of praktijkruimte en/of kinderdagverblijf en/of woonruimte ()

()

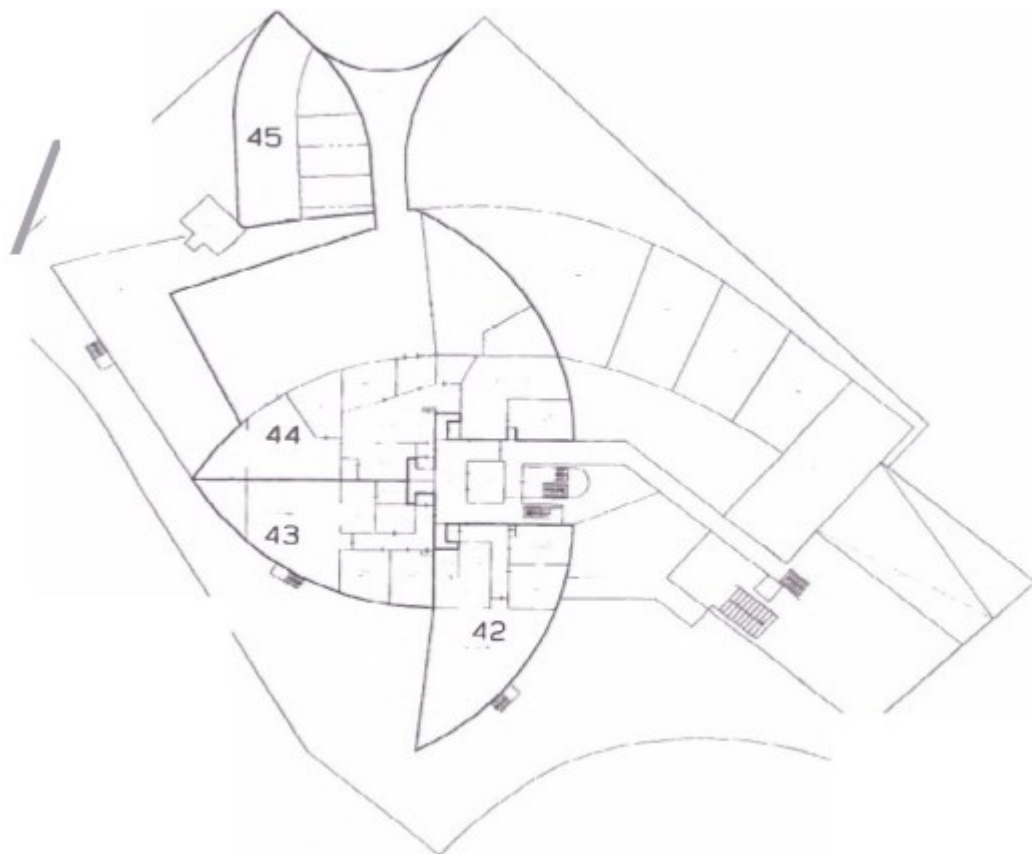
14. Vereniging van eigenaars

a. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars () De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars flatgebouw [naam flatgebouw01] aan de [straatnaam01] [huisnummer A01] tot en met [huisnummer K01] te Maassluis" en is gevestigd te Maassluis. ()

b. Artikel 30 lid 3 van het modelreglement vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid 3, luidende:

"3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, het verkrijgen, bezwaren en vervreemden van registergoederen."

4.2. Aan de splitsingsakte is onder meer de volgende tekening gehecht, waarop appartementsrecht 44 is weergegeven.



4.3. In het modelreglement dat op grond van de splitsingsakte geldt als reglement van splitsing is onder meer het volgende vermeld.

Artikel 9

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

a. () de terrassen () de daken () en de hellingbanen, ()

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke 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 38

()

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. ()

()

4.4. Volgens een notariële akte van 30 augustus 2001 is op die datum aan de Stichting Kinderopvang Maassluis (hierna: SKM) de eigendom geleverd van, voor zover hier van belang:

() appartementsindex 44, welk appartementsrecht omvat:

()

b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van (ruimten voor) maatschappelijke doeleinden en/of paramedische ruimten en/of een praktijkruimte en/of kinderdagverblijf (inclusief speelterrein) en/of woonruimte op de tweede. bouwlaag, met toebehoren, plaatselijk bekend [adres01] te Maassluis.

4.5. Volgens een notariële akte van 27 oktober 2020 is op die datum aan Verknocht de eigendom geleverd van, voor zover hier van belang:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van (ruimten voor) maatschappelijke doeleinden en/of paramedische ruimten en/of een praktijkruimte en/of kinderdagverblijf (inclusief speelterrein) en/of woonruimte op de tweede bouwlaag, met toebehoren, plaatselijk bekend [adres01] , [postcode01] te Maassluis () appartementsindex 44 ().

4.6. Verknocht heeft een kopie overgelegd van de splitsingstekening waarop appartementsrecht 44 is weergegeven. In deze kopie heeft zij de buitenruimte rood gearceerd. Volgens Verknocht hoort de buitenruimte bij appartementsrecht 44. Het bestuur van de VvE was daarentegen van mening dat de buitenruimte tot de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw behoort en (dus) eigendom is van de gezamenlijke appartementseigenaren. De splitsingstekening met de door Verknocht toegevoegde rode arceringen is weergegeven op de volgende bladzijde van dit vonnis.



- 4.7. Verknocht en het bestuur van de VvE hebben dit meningsverschil voorgelegd aan de vergadering van de VvE. Bij besluit van 2 november 2022 (hierna: het besluit van 2 november 2022) heeft de vergadering van de VvE het verzoek van Verknocht afgewezen om te bepalen dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort. Er zijn 93 stemmen uitgebracht vóór het verzoek en 510 stemmen tegen.
- 4.8. Verknocht heeft het voormalige kinderdagverblijf verbouwd tot twee woningen, die zij verhuurt. De huurder van [adres02] beschikt niet over een eigen bel en brievenbus in de hal van het flatgebouw. Eisers in reconventie wensen dat Verknocht deze bel en brievenbus op eigen kosten realiseert. Verknocht wil dat niet doen voordat er duidelijkheid is over de vraag of de buitenruimte tot appartementsrecht 44 behoort.
- 4.9. Verknocht heeft de kantonrechter van deze rechtbank gevraagd voor recht te verklaren dat het besluit van 2 november 2022 nietig is of dat besluit te vernietigen. Bij mondeling vonnis van 30 januari 2023 heeft de kantonrechter bevolen dat de procedure wordt voortgezet volgens de regels die gelden voor de dagvaardingsprocedure en de zaak verwezen naar de civiele rol van het team handel en haven. Het verdere verloop van de procedure is weergegeven in rubriek 3 van dit vonnis.

5 Het geschil

in conventie

- 5.1. Verknocht vordert, na eisvermeerdering bij akte en na eisvermindering ter zitting op het punt van de proceskosten, dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
1. voor recht verklaart dat de rood gearceerde buitenruimte met hellingbaan (zie bladzijde 9 van dit vonnis) bij appartementsrecht 44 hoort;
 2. voor recht verklaart dat het besluit van 2 november 2022 nietig is als de rechtbank oordeelt dat de kantonrechter dat niet heeft gedaan;

3. het besluit van 2 november 2022 vernietigt als de rechtbank oordeelt dat de kantonrechter dat niet heeft gedaan;
 4. de VvE veroordeelt in de proceskosten en bepaalt dat Verknocht niet in deze kosten hoeft bij te dragen.
- 5.2. De verschenen gedaagden vragen de rechtbank Verknocht niet-ontvankelijk te verklaren in haar vorderingen of deze vorderingen af te wijzen en Verknocht bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, te veroordelen in de proceskosten.
- 5.3. De rechtbank gaat bij de beoordeling verder in op de stellingen van partijen.

in reconventie

- 5.4. Eisers in reconventie vorderen na eiswijziging dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
1. Verknocht veroordeelt om (a) binnen dertig dagen na het vonnis bij het bestuur van de VvE een voorstel in te dienen tot aanpassing van het bellentableau van het flatgebouw, (b) steeds binnen twee weken na afwijzing van een voorstel een nieuw voorstel te doen, totdat het bestuur van de VvE een voorstel goedkeurt, (c) binnen dertig dagen na goedkeuring van het voorstel opdracht te geven om de aanpassing van het bellentableau door te voeren, waarbij de werkzaamheden binnen één jaar na goedkeuring moeten zijn uitgevoerd, op straffe van een dwangsom van 100,00 per dag dat Verknocht niet aan (een onderdeel van) deze veroordeling voldoet, met een maximum van 50.000,00;
 2. Verknocht veroordeelt om (a) binnen dertig dagen na het vonnis bij het bestuur van de VvE een voorstel in te dienen tot aanpassing of vervanging van het brievenbussenpaneel van het flatgebouw, (b) steeds binnen twee weken na afwijzing van een voorstel een nieuw voorstel te doen, totdat het bestuur van de VvE een voorstel goedkeurt, (c) binnen dertig dagen na goedkeuring van het voorstel opdracht te geven om de aanpassing of vervanging van het brievenbussenpaneel door te voeren, waarbij de werkzaamheden binnen één jaar na goedkeuring moeten zijn uitgevoerd, op straffe van een dwangsom van 200,00 per dag dat Verknocht niet aan (een onderdeel van) deze veroordeling voldoet, met een maximum van 100.000,00;
 3. als de rechtbank oordeelt dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort, Verknocht veroordeelt tot betaling van 24.863,86 aan kosten van het hek en 10.000,00 aan bouwkosten, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente, althans de wettelijke rente, vanaf veertien dagen na het vonnis;
 4. als de rechtbank oordeelt dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort, Verknocht veroordeelt tot vergoeding van de kosten van een wijziging van de splitsingsakte;
 5. Verknocht veroordeelt in de proceskosten (ook die van de verzoekschriftprocedure) en de nakosten, te betalen binnen zeven dagen na het vonnis, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de achtste dag na het vonnis.
- 5.5. Verknocht vraagt de rechtbank eisers in reconventie niet-ontvankelijk te verklaren in hun vorderingen of deze vorderingen af te wijzen.
- 5.6. De rechtbank gaat bij de beoordeling verder in op de stellingen van partijen.

6 De beoordeling

in reconventie

vordering 1

Hoe moet worden beoordeeld wie eigenaar is van de buitenruimte?

6.1. De rechten en plichten van de eigenaars van een appartementsrecht moeten objectief vastgesteld kunnen worden, ook door anderen dan de eigenaars, zoals kandidaat-kopers van een appartementsrecht en hypotheekverstrekkers. Dit belang ligt ten grondslag aan de vaste rechtspraak dat het bij de uitleg van de splitsingsstukken aankomt op de daarin tot uitdrukking gebrachte bedoeling van degene die tot de splitsing is overgegaan. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving van de verschillende onderdelen van het pand in de splitsingsakte en uit de tekening die bij de splitsingsakte hoort. Daarbij moet worden gelet op de gehele inhoud van de akte en de tekening. Vanwege het belang van de rechtszekerheid mag alleen worden gekeken naar gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn. Als de ingeschreven splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, moet de rechter vaststellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is (bijvoorbeeld Hoge Raad 14 februari 2014; ECLI:NL:HR:2014:337).

Als de splitsingsakte en de splitsingstekening tegenstrijdig zijn, kan niet op voorhand worden aangenomen dat hetzij de akte, hetzij de tekening de bedoeling van degene die tot de splitsing is overgegaan juist weergeeft. De rechter zal dan, op grond van de aan de splitsingsstukken te ontleen aanwijzingen en de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen van de verschillende mogelijke interpretaties van de splitsingsstukken, moeten bepalen of doorslaggevend gewicht toekomt aan de splitsingsakte of de splitsingstekening. Het is dus niet zo dat in beginsel doorslaggevende betekenis moet worden toegekend aan de splitsingstekening (Hoge Raad 1 november 2023, ECLI:NL:HR:2013:1078).

Wat is dus niet van belang?

6.2. Volgens de leveringsakte van 30 augustus 2001 is op die datum aan SKM de eigendom geleverd van appartementsrecht 44 en hoort daar een speelterrein bij (zie 4.4). Volgens de leveringsakte van 27 oktober 2020 is op die datum aan Verknocht de eigendom geleverd van appartementsrecht 44 en hoort daar een speelterrein bij (zie 4.5). Deze leveringsaktes zijn geen onderdeel van de splitsingsstukken en spelen dus geen rol bij het beantwoorden van de vraag of de buitenruimte onderdeel is van appartementsrecht 44 of van de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw. Als de buitenruimte tot de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw behoort, kon de eigendom daarvan in 2001 niet aan SKM worden geleverd en in 2020 niet aan Verknocht. Van een professionele partij als Verknocht mag overigens worden verwacht dat zij voorafgaand aan de eventuele koop van een appartementsrecht de splitsingsstukken raadpleegt en niet zonder meer vertrouwt op de juistheid van een (vorige) leveringsakte.

6.3. Verknocht heeft een schriftelijke verklaring overgelegd van voormalig notaris mr. [notaris01]. Volgens hem is het duidelijk dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort en is de splitsingstekening bepalend. De visie van [notaris01] is juridisch gezien niet van belang. Hij is niet degene die tot de splitsing is overgegaan. Ook is zijn visie als zodanig niet opgenomen in de splitsingsstukken. Bepalend voor het antwoord op de vraag wie eigenaar is van de buitenruimte is niet de overtuiging van [notaris01], maar wat objectief gezien uit de splitsingsstukken valt af te leiden.

6.4. Wat partijen aanvoeren over (a) de plaatsing van een hek bij de buitenruimte in 2008, (b) de toegankelijkheid van de buitenruimte voor andere appartementseigenaren met hun eigen huissleutel, (c) het al dan niet bestaan van redenen voor de andere appartementseigenaren om de buitenruimte te betreden, (d) het al dan niet bestaan van verwachtingen over (mede)gebruik van de buitenruimte bij

andere appartementseigenaren, (e) de inmiddels vervallen bepaling uit het huishoudelijk reglement over leveranties aan het kinderdagverblijf en (f) de opstelling van de VvE wat betreft het gebruik van de buitenruimte door het kinderdagverblijf, houdt geen verband met gegevens die (ook) voor derden kenbaar zijn uit of aan de hand van de splitsingsstukken. Ook deze argumenten spelen dan ook geen rol bij de uitleg van de splitsingsakte.

Wat volgt er uit de splitsingstekening?

6.5. In de splitsingsakte (zie 4.1) staat dat op de splitsingstekening (die voor zover hier van belang is weergegeven in 4.2) met dikke lijnen de grenzen zijn aangegeven van de gedeelten van het flatgebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het is duidelijk dat de buitenruimte (door Verknocht rood gearceerd in 4.7) valt binnen de dikke lijnen die op de splitsingstekening de grenzen van appartementsrecht 44 weergeven.

De verschenen gedaagden wijzen erop dat het nummer 44 op de splitsingstekening op de binnenruimte is geprojecteerd en dat de splitsingstekening misschien een fout bevat. Dit argument wordt niet gevolgd. Dat de splitsingstekening op dit punt een fout bevat, is niet duidelijk en (dus) niet objectief kenbaar voor derden die de splitsingsstukken raadplegen. De splitsingstekening pleit in zoverre voor het standpunt van Verknocht dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort.

6.6. Volgens Verknocht is van belang dat de buitenruimte op de splitsingstekening is aangeduid als terras en niet als dak (van de parkeergarage). Dit argument is niet steekhoudend. Op grond van artikel 9 lid 1 van het splitsingsreglement behoren zowel de daken als de terrassen tot de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw (zie ook 6.8). De aanduiding terras op de splitsingstekening is dus eerder een argument voor het standpunt van de verschenen gedaagden dan voor het standpunt van Verknocht.

De aanduiding terras op de splitsingstekening legt minder gewicht in de schaal dan de duidelijke belijning in de splitsingstekening, zodat deze tekening in het geheel genomen meer pleit voor het standpunt van Verknocht dan voor dat van de verschenen gedaagden.

Wat volgt er uit de splitsingsstukken?

6.7. In de splitsingsakte is appartementsrecht 44 omschreven. In deze omschrijving staat niet dat er een buitenruimte bij dit appartementsrecht hoort. Verknocht wordt niet gevolgd in haar stelling dat de buitenruimte valt onder met toebehoren. Deze algemene omschrijving staat, zoals de verschenen gedaagden terecht opmerken, ook in de omschrijving van appartementsrechten die evident geen buitenruimte hebben. Zeker omdat de oppervlakte van de buitenruimte behoorlijk groot is in verhouding tot de oppervlakte van de binnenruimte van appartementsrecht 44, zou het in de rede liggen om de buitenruimte expliciet te vermelden in de omschrijving van appartementsrecht 44 in de akte als het de bedoeling was dat de buitenruimte bij dit appartementsrecht hoort. Dat de omschrijving van appartementsrecht 44 in de splitsingsakte geen buitenruimte vermeldt, pleit dus voor het standpunt van de verschenen gedaagden.

6.8. De verschenen gedaagden voeren verder aan dat de buitenruimte het karakter heeft van een terras, een dak (van de parkeergarage) en/of een hellingbaan. Verknocht weerspreekt dit op zichzelf niet. Op grond van artikel 9 lid 1 van het splitsingsreglement behoren terrassen, daken en hellingbanen tot de gemeenschappelijke gedeelten. Ook dit pleit voor het standpunt van de verschenen gedaagden. Hieraan doet niet af het tegenargument van Verknocht dat sprake is van een modelreglement. Zoals de verschenen gedaagden terecht opmerken, bevatten de splitsingsstukken verschillende uitzonderingen op het modelreglement, waaruit volgt dat dit reglement niet klakkeloos is overgenomen in de splitsingsakte. Uit één van deze uitzonderingen blijkt overigens dat appartementsrecht 11 (het penthouse) een buitenruimte omvat, ook al staat dat (zoals Verknocht terecht opmerkt) niet in de omschrijving van dat appartementsrecht. Dat er volgens Verknocht nog een andere hellingbaan bij het flatgebouw is en dat alleen die hellingbaan tot de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw behoort, volgt de rechtbank niet. Dit standpunt vindt geen steun in de tekst van het modelreglement,

waarin uitdrukkelijk en zonder voorbehoud is vermeld dat de hellingbanen tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren. In de splitsingsakte is wat betreft het eigendom van de hellingbanen niet afgeweken van het modelreglement.

- 6.9. Het betoog van Verknocht dat een kinderdagverblijf in de splitsingsakte is vermeld als mogelijke bestemming van appartementsrecht 44 en dat het hebben van een buitenruimte verplicht is voor een kinderdagverblijf overtuigt niet. In de splitsingsakte zijn verschillende andere toegestane bestemmingen van appartementsrecht 44 vermeld die geen aanwezigheid van een buitenruimte impliceren. Los daarvan past het betrekken van regelgeving over kinderdagverblijven bij de uitleg van de splitsingsstukken niet bij de door de Hoge Raad gegeven beoordelingsmaatstaf (zie 6.1).
- 6.10. De conclusie is dat de splitsingsakte (met inbegrip van het splitsingsreglement) pleit voor het standpunt van de verschenen gedaagden dat de buitenruimte tot de gemeenschappelijk gedeelten van het flatgebouw behoort en dus eigendom is van de gezamenlijke appartementseigenaren.

Wat geeft de doorslag, de splitsingstekening of de splitsingsakte?

- 6.11. De splitsingstekening pleit overwegend voor het standpunt van Verknocht. De splitsingsstukken bevatten daarentegen twee aanwijzingen die pleiten voor het standpunt van de verschenen gedaagden. Ten eerste bevat de omschrijving van appartementsrecht 44 geen buitenruimte en ten tweede bepaalt het splitsingsreglement dat de daken, terrassen en hellingbanen, waaruit de buitenruimte bestaat, tot de gezamenlijke gedeelten van het flatgebouw behoren.
- 6.12. Als de splitsingstekening en de splitsingsakte niet in dezelfde richting wijzen, moet worden gekeken naar de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen van de verschillende mogelijke interpretaties van de splitsingsstukken (zie 6.1). Verknocht heeft in dit verband geen argumenten naar voren gebracht en ook de rechtbank ziet in dit kader geen argumenten die wijzen in de richting dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort. Het is prettig voor de eigenaar van een onroerende zaak om een buitenruimte te hebben, maar de ligging van de buitenruimte ten opzichte van appartementsrecht 44 dwingt niet tot de conclusie dat de buitenruimte bij dit appartementsrecht hoort. Er is daarentegen wel een argument dat pleit voor de aannemelijkheid van gemeenschappelijk eigendom van de buitenruimte, namelijk het door de verschenen gedaagden gestelde belang van adequaat onderhoud van het dak van de parkeergarage. Voor dit onderhoud kan het nodig zijn om het dak van de garage ofwel de buitenruimte te betreden. Als de buitenruimte bij appartementsrecht 44 zou horen, zou het betreden van het dak van de parkeergarage niet mogelijk zijn zonder toestemming van de eigenaar van dat appartementsrecht. Wat betreft appartementsrecht 11 (het penthouse) is dit onder ogen gezien door in de splitsingsakte vast te leggen dat de eigenaar moet dulden dat van de tot het privégedeelte van dit appartementsrecht behorende buitenruimte gebruik wordt gemaakt voor het aanbrengen van steigerapparatuur en dergelijke ten behoeve van het noodzakelijke gevelonderhoud. Het maken van een vergelijkbare uitzondering op het modelreglement voor onderhoud aan het dak van de parkeergarage had voor de hand gelegen als dit dak (of het terras daarop) tot appartementsrecht 44 zou behoren, maar een dergelijke uitzondering is in de splitsingsakte niet gemaakt.
- 6.13. Gelet op het voorgaande bevat de splitsingstekening één belangrijk argument in het voordeel van Verknocht. De splitsingsstukken bevatten echter meerdere aanwijzingen die pleiten in het voordeel van de verschenen gedaagden. Daarbij komt dat de rechtsgevolgen van gemeenschappelijk eigendom van de buitenruimte aannemelijker zijn dan de rechtsgevolgen van privébezit daarvan. De rechtbank komt daarom tot de conclusie dat een objectieve uitleg van de splitsingsstukken meebrengt dat de buitenruimte onderdeel is van de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw en (dus) behoort tot het eigendom van de gezamenlijke appartementseigenaren. Vordering 1 van Verknocht wordt dan ook afgewezen.

Samenvatting standpunten partijen

6.14. Verknocht meent dat de kantonrechter voor recht heeft verklaard dat het besluit van 2 november 2022 nietig is of dat de kantonrechter dat besluit heeft vernietigd. Dit oordeel van de kantonrechter is volgens Verknocht bindend voor de rechtbank. Voor het geval de rechtbank meent dat de kantonrechter niet heeft geoordeeld over de geldigheid van het besluit van 2 november 2022, vordert Verknocht dat de rechtbank voor recht verklaart dat het besluit van 2 november 2022 nietig is (vordering 2) of dat de rechtbank dat besluit vernietigt (vordering 3).

De verschenen gedaagden menen dat de kantonrechter niet heeft geoordeeld over de geldigheid van het besluit van 2 november 2022, dat de rechtbank als zij dit anders ziet niet is gebonden aan het oordeel van de kantonrechter en dat het besluit van 2 november 2022 geldig is.

Heeft de kantonrechter beslist over de geldigheid van het besluit van 2 november 2022?

6.15. Dat heeft de kantonrechter niet gedaan. Volgens haar is het besluit van 2 november 2022 hetzij nietig wegens strijd met de splitsingsstukken, hetzij zonder betekenis omdat wat is besloten al volgt uit de splitsingsstukken. Welke van deze twee situaties hier volgens de kantonrechter aan de orde is, blijkt niet uit het proces-verbaal van haar mondelinge uitspraak. In de uitspraak van de kantonrechter is (dan ook) niet vermeld dat de kantonrechter voor recht verklaart dat het besluit van 2 november 2022 nietig is, dat de kantonrechter dat besluit vernietigt of dat de kantonrechter het verzoek van Verknocht afwijst. Het nemen van een beslissing over de besluiten van 2 november 2022 valt ook moeilijk te rijmen met het verwijzen van de zaak naar team handel en haven op de grond dat een vordering zoals die van Verknocht volgens de uitspraak van 30 januari 2023 niet bij de kantonrechter kan worden ingesteld.

Heeft Verknocht belang bij vordering 2 en 3?

6.16. Strikt genomen niet. In 6.13 heeft de rechtbank geconcludeerd dat een objectieve uitleg van de splitsingsstukken meebrengt dat de buitenruimte hoort tot de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw en dus eigendom is van de gezamenlijke appartementseigenaren. Een verklaring voor recht dat het besluit van 2 november 2022 nietig is of een vernietiging van dat besluit doet aan dat oordeel niet af. Echter, als Verknocht hoger beroep instelt tegen dit vonnis en in het gelijk zou worden gesteld, moet alsnog worden geoordeeld over de status van het besluit van 2 november 2022. In zoverre heeft zij wel enig belang bij deze vorderingen. Gelet hierop en om partijen zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, zal de rechtbank een oordeel geven over het besluit van 2 november 2022.

Oordeel over het besluit van 2 november 2022

6.17. De rechtbank heeft de splitsingsstukken eerder in dit vonnis objectief uitgelegd en geconcludeerd dat de buitenruimte tot de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw behoort. Het besluit van 2 november 2022 is dus niet nietig wegens strijd met de splitsingsstukken.

6.18. De enkele, niet nader onderbouwde stelling van Verknocht dat het besluit van 2 november 2022 vernietigbaar is wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid, is onvoldoende voor vernietiging van dat besluit.

6.19. Gezien de tegenstrijdigheid tussen de splitsingsakte en de splitsingstekening kon tussen Verknocht en het bestuur van de VvE redelijkerwijs verschil van inzicht bestaan over het eigendom van de buitenruimte. Dat de rechter volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad altijd op basis van een objectieve uitleg van de splitsingsstukken moet vaststellen of een gedeelte van een onroerende zaak tot een privégedeelte of de gemeenschappelijke gedeelten behoort, ook als de splitsingsstukken tegenstrijdig zijn, doet niet af aan de begrijpelijkheid van het verschil van inzicht over het eigendom van de buitenruimte. De rechtbank ziet geen grond voor het oordeel dat het geschil over het eigendom van de buitenruimte niet op grond van artikel 10 van het splitsingsreglement aan de vergadering van de VvE voorgelegd mocht worden. Het besluit van 2 november 2022 is dus ook geldig wat betreft de

manier waarop het tot stand is gekomen. Dat de meeste aanwezigen bij de vergadering van de VvE volgens Verknocht onvoldoende kennis hadden van de situatie, is niet relevant en overigens ook niet onderbouwd met concrete argumenten.

6.20. Vordering 2 en 3 van Verknocht worden dan ook afgewezen.

Vordering 4

Proceskosten

6.21. Verknocht wordt als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten van de verschenen gedaagden en haar vierde vordering wordt dus afgewezen. De kosten van deze procedure worden aan de kant van de verschenen gedaagden tot op heden begroot op:

- griffierecht 676,00
 - salaris advocaat 1.356,00*
- totaal 2.032,00

Deze kostenveroordeling wordt, zoals gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

* 1 punt ter waarde van 80,00 voor het verweerschrift bij de kantonrechter, 1 punt ter waarde van 80,00 voor het bijwonen van de zitting op 30 januari 2023, 1 punt ter waarde van 598,00 voor de conclusie van antwoord en 1 punt ter waarde van 598,00 voor het bijwonen van de zitting op 4 juli 2023.

6.22. Uit het arrest van 10 juni 2022 van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2022:853), overweging 2.3, leidt de rechtbank af dat in dit vonnis geen aparte beslissingen hoeven te worden genomen over de nakosten.

in reconventie

Vordering 1 en 2

Samenvatting standpunten partijen

6.23. Eisers in reconventie wijzen erop dat de huurder van [adres02] geen eigen bel en brievenbus heeft. Zijn post wordt bezorgd bij de VvE en bezoek kan niet bij hem aanbellen. Van Verknocht mag worden verwacht dat zij dit op eigen kosten in orde maakt.

Verknocht is van mening dat er geen juridische grondslag is om deze vorderingen toe te wijzen. Er is geen reden om aan te nemen dat zij niets wil doen; zo is er al een brievenbus besteld. Verknocht wil echter duidelijkheid over de eigendomssituatie voordat zij besluit over verdere investeringen in het gebouw.

6.24. Eisers in reconventie hebben bij het instellen van deze vorderingen niet toegelicht wat daarvan de juridische grondslag is. Zij wijzen erop dat het bestuur van de VvE Verknocht al op 18 april 2022 heeft aangeschreven en dat Verknocht nog steeds niet tot actie is overgegaan, waaruit eisers in reconventie opmaken dat Verknocht het bellentableau en het brievenbussenpaneel niet vrijwillig zal aanpassen.

In reactie hierop heeft Verknocht in haar conclusie van antwoord in reconventie naar voren gebracht dat zij vermoedt dat eisers in reconventie hun vordering baseren op nakoming van gemaakte afspraken, maar zulke afspraken zijn volgens Verknocht niet gemaakt. In de brief van 18 april 2022 wordt zelfs vooropgesteld dat alle eerder gedane toezeggingen en gemaakte afspraken worden herroepen, aldus Verknocht.

Dit laatste argument hebben eisers in reconventie niet weersproken. Hun verwijzing naar in 2011 gemaakte afspraken biedt daarom geen grondslag voor de conclusie dat sprake is van gemaakte afspraken waarvan nakoming kan worden gevorderd. De conclusie is dat deze vorderingen niet gebaseerd kunnen worden op een verplichting van Verknocht om gemaakte afspraken na te komen.

6.25. Verder hebben eisers in reconventie ter zitting gesteld dat de vergadering van de VvE heeft besloten dat Verknocht het bellentableau en het brievenbussenpaneel moet aanpassen. Op grond van artikel 38 lid 4 van het splitsingsreglement moet Verknocht besluiten van de vergadering uitvoeren.

Hiermee wordt blijkbaar bedoeld op het besluit dat is genomen tijdens de vergadering van de VvE op 12 april 2022. In de notulen van deze vergadering is dit besluit als volgt geformuleerd.

de vergadering besluit akkoord te gaan met het vervangen van de schuifdeur naar een raam in de gevel, mits de eigenaren de kosten voor zijn rekening neemt voor het aanpassen van het bellentableau en een nieuw set brievenbussen.

6.26. Zoals Verknocht terecht opmerkt, kan uit de formulering van dit besluit (die terugkomt in de brief van 18 april 2022 van het bestuur van de VvE aan Verknocht) niet worden opgemaakt dat de vergadering van de VvE heeft besloten dat Verknocht het bellentableau en brievenbussenpaneel (onvoorwaardelijk en) op eigen kosten moet aanpassen. Het genomen besluit houdt geen verplichting in voor Verknocht, maar het vaststellen van een voorwaarde voor het verlenen van toestemming aan Verknocht voor het vervangen van een schuifdeur door een raam. Vordering 1 en 2 kunnen dus niet worden gebaseerd op artikel 38 lid 4 van het splitsingsreglement.

6.27. Verder hebben eisers in reconventie ter zitting opgemerkt dat Verknocht in ieder geval uit de eis in reconventie heeft moeten begrijpen dat onvoorwaardelijk aanspraak wordt gemaakt op aanpassing van het bellentableau en brievenbussenpaneel. Dat kan zo zijn, maar die aanspraak zal wel een juridische grondslag moeten hebben. Een eis in reconventie van een aantal appartementseigenaren is geen afspraak met Verknocht en evenmin een besluit van de vergadering van de VvE dat Verknocht op grond van artikel 38 lid 4 van het splitsingsreglement moet uitvoeren.

6.28. De stellingen van eisers in reconventie bieden onvoldoende aanknopingspunten om vordering 1 en 2 met toepassing van artikel 25 Rv op een andere juridische grondslag toe te wijzen. Deze vorderingen worden daarom afgewezen.

Vordering 3 en 4

Deze vorderingen zijn ingesteld voor het geval de rechtbank oordeelt dat de buitenruimte bij appartementsrecht 44 hoort. Dat is niet het oordeel van de rechtbank. De rechtbank hoeft deze vorderingen dan ook niet te beoordelen en zal deze vorderingen zonder inhoudelijke beoordeling afwijzen.

Vordering 5

Proceskosten

Ter zitting heeft Verknocht verklaard dat zij er om praktische redenen mee instemt dat een eventuele proceskostenveroordeling uitsluitend wordt uitgesproken tegen de VvE en niet hoofdelijk tegen alle eisers in reconventie. Gelet hierop wordt uitsluitend de VvE als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten van Verknocht. Vordering 5 van de VvE wordt afgewezen. De kosten van deze procedure worden aan de kant van Verknocht tot op heden begroot op:

- griffierecht 676,00

- salaris advocaat 1.198,00*

totaal 1.874,00

Deze kostenveroordeling wordt, zoals gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

* 1 punt ter waarde van 598,00 voor de conclusie van antwoord en 1 punt ter waarde van 598,00 voor het bijwonen van de zitting op 4 juli 2023. Gelet op het zelfstandige karakter van vordering 1 en 2 in reconventie is er geen reden om halve punten toe te kennen.

6.29. Het verzoek van Verknocht om te bepalen dat zij niet hoeft bij te dragen in de door de VvE te betalen proceskosten wordt afgewezen, omdat Rv hiertoe geen mogelijkheid biedt. Dat neemt niet weg dat de VvE kan besluiten om geen bijdrage van Verknocht in deze kosten te verlangen.

7 De beslissing

De rechtbank:

in conventie

7.1. wijst de vorderingen af;

7.2. veroordeelt Verknocht in de proceskosten van de verschenen gedaagden, vastgesteld op 2.032,00;

7.3. verklaart 7.2 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

in reconventie

7.4. wijst de vorderingen af;

7.5. veroordeelt de VvE in de proceskosten van Verknocht, vastgesteld op 1.874,00;

7.6. verklaart 7.5 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. B. van Velzen, rechter, in aanwezigheid van mr. E.M. van der Waal, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 19 juli 2023.