



Het beroep op de rechter bij problemen in het appartementencomplex

Eigenaars van appartementen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw waarvan zij eigenaar zijn. Door middel van de vereniging is de samenwerking tussen de eigenaars georganiseerd. Niet zelden functioneert de vereniging niet op een manier die recht doet aan de gemeenschappelijke belangen. Het komt ook vaak voor dat een lid, door zijn verplichtingen niet (volledig) na te komen, weigert (actief) in de vereniging te participeren. Omdat de besluitvorming in de vergadering in

beginsel een democratisch proces is, kunnen ook meningsverschillen tussen de eigenaars leiden tot impassen. Dit kan ertoe leiden dat de gerechtvaardigde belangen van de eigenaars niet worden behartigd. Het doen van een beroep op de rechter kan in een dergelijke situatie mogelijk uitkomst bieden. Voor dat van die mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, is het belangrijk om, op basis van alle omstandigheden van het geval, te overwegen wat de kans van slagen van een dergelijke actie is.

Door Bas van Zanten,
BVD Advocaten

In dat verband is belangrijk om stil te staan bij de vraag door wie en tegen wie een gerechtelijke procedure wordt gestart. De hoedanigheid van de betrokken partijen en de (rechts)verhouding waarin zij tot elkaar staan is van doorslaggevend belang voor het antwoord op de vraag of een rechter een vordering of een verzoek kan toewijzen. Het komt in de praktijk geregeld voor dat een vordering of verzoek niet kan worden toegewezen, omdat een partij niet bevoegd is de vordering in te stellen of het verzoek te doen dan wel dat hij daarbij geen belang heeft. In dit artikel staan we stil bij een aantal aspecten die in het kader van de gerechtelijke procedure van belang zijn. We kijken daarbij naar drie verhoudingen die kenmerkend zijn voor de context van appartementen: (i) de vereniging die optreedt tegen een lid, (ii) een lid dat optreedt tegen de vereniging, en (iii) een lid dat optreedt tegen een ander lid. In dit artikel is, in verband met de omgang, niet stilgestaan bij, onder meer, de verhouding tot huurders, hoofd- en ondersplitsingen en beperkt gerechtigden, zoals hypotheekhouders.

De vereniging die optreedt tegen een lid

De vereniging is verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving door de leden van hun verplichtingen. Als sprake is van een overtreding, kan het bestuur het lid waarschuwen. Indien dat lid zijn overtreding niet beëindigt, kan de vergadering boetes opleggen en zelfs het besluit nemen dat lid, indien hij zijn appartement zelf bewoont, het (eigen) gebruik van diens privégedeelte te ontzeggen. Als dat lid, ondanks het treffen van die maatregelen, volhardt in zijn overtreding(en), kan de vereniging echter niet (nader) handhavend optreden zonder dat de rechter dat lid in een uitspraak ergens toe heeft veroordeeld. De eigenaars zijn, bijvoorbeeld, verschuldigd bij te dragen, conform hun aandeel in de gemeenschap (breukdeel), in de kosten van de vereniging. Als een eigenaar niet aan die verplichting voldoet, zal de vereniging in een gerechtelijke procedure moeten vorderen dat de rechter hem veroordeelt tot het betalen van zijn bijdragen. Als de rechter dat heeft gedaan, dan kan de vereniging een deurwaarder beslag laten leggen op het vermogen van de schuldenaar.

Besluit

Voordat het bestuur namens de vereniging een gerechtelijke procedure tegen een lid kan starten, dient de vereniging een besluit te nemen dat het bestuur machtigt om een dergelijke actie te verrichten. Het is belangrijk dat de bewoordingen van dat besluit correct zijn. Als de vergadering een dergelijk besluit niet (goed) neemt – en dat komt regelmatig voor – dan leidt dat ertoe dat de vereniging door de rechter niet-ontvankelijk wordt verklaard, waardoor de vordering niet zal worden toegewezen. De kans dat de wederpartij zich erop beroept dat, indien de vergadering voornoemd besluit niet heeft genomen, de vereniging niet-ontvankelijk moet worden verklaard is groot. De vereniging kan tijd en geld besparen door de vergadering een geschikt besluit te laten nemen waardoor het bestuur gemachtigd wordt namens de vereniging een gerechtelijke procedure aanhangig te maken. In dat verband is het raadzaam je bij het opstellen van de tekst van het besluit te laten adviseren.

De eis dat dat het bestuur een machtiging van de vergadering nodig heeft om een gerechtelijke procedure te starten kan worden beperkt als dit wordt vastgelegd in het reglement. In de huidige (model)reglement is bijvoorbeeld bepaald dat het bestuur, zonder dat daarvoor een machtiging van de vergadering is vereist, bevoegd is onbetaald gebleven bijdragen van de leden (gerechtelijk) te incasseren.

Mogelijk is dat een lid een gerechtelijke procedure start waarbij de vereniging wordt betrokken. In dat geval mag de vereniging, zonder dat daarvoor een besluit van de vergadering is vereist, verweer voeren tegen het verzoek of de vordering van dat lid. Die uitzondering geldt echter niet voor het, in die gerechtelijke procedure, instellen van een tegenverzoek of tegenvordering, waartoe een procespartij bevoegd is. Het instellen van een tegenverzoek of tegenvordering is immers wat anders dan het voeren van verweer tegen een verzoek of vordering van de wederpartij. In dat verband is het ook raadzaam ervoor te zorgen dat het bestuur (tijdig) beschikt over een procesvolmacht van de vergadering.



bvd
advocaten

Recht doen.

Geschil binnen uw VvE?

Onze specialisten weten wat er speelt in VvE's. Wij adviseren u met kennis van zaken vanuit een praktische insteek. Als het kan, dan komen we tot een oplossing met alle betrokken partijen. Als het moet, dan procederen we op het scherp van de snede om recht te doen aan uw belangen. Even sparren? Neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

www.bvd-advocaten.nl



Machtiging of veroordeling met dwangsom

De vereniging kan de kantonrechter verzoeken een machtiging te verlenen om zelf te kunnen uitvoeren wat een lid in beginsel behoort te doen. De vereniging kan ook vorderen dat een lid, onder verbeurte van een dwangsom, wordt veroordeeld zijn verplichtingen na te komen. Indien een lid, bijvoorbeeld, zonder toestemming van de vergadering een op- of aanbouw heeft geplaatst, zal die, in beginsel, moeten worden verwijderd – hoewel de vergadering het geven van die toestemming alleen mag onthouden als dat in de gegeven omstandigheden niet onredelijk is. Indien het lid de opbouw niet verwijderd, kan de kantonrechter de vereniging een machtiging geven dit te doen. Om die machtiging te kunnen uitvoeren is echter toegang tot het privégedeelte nodig. Indien het lid die toegang niet verschaft, kan de machtiging niet (goed) worden uitgevoerd – en waardoor mogelijk opnieuw een gerechtelijke procedure nodig is. Het is, afhankelijk van de omstandigheden, vermoedelijk effectiever om het lid te laten veroordelen tot het verwijderen van de op- of aanbouw en tot het voldoen van een dwangsom in het geval hij die veroordeeld niet nakomt. Het is raadzaam te overwegen wat van de rechter gevraagd moet worden om (effectief) het doel, namelijk de behartiging van een (geschonden) belang, te kunnen bereiken.

Het lid dat optreedt tegen de vereniging

In de relatie tussen de eigenaars is de vereniging, zoals de wet en het reglement dat bepalen, verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, het behartigen van de gemeenschappelijke belangen, het toezien op de naleving van de verplichtingen die uit de wet en het reglement voortvloeien en het handhavend optreden tegen overtredingen van de eigenaars. Dit betekent dat je als eigenaar voor de behartiging van een aantal belangen afhankelijk bent van de vereniging. In veel gevallen is de vereniging echter niet actief, gaat zij niet voortvarend te werk of wordt haar functioneren geteisterd door impassen die afbreuk doen aan de besluitvorming van de vergadering. Het gevolg daarvan kan, bijvoorbeeld, zijn dat geen onderhoud wordt verricht of dat geen reservefonds wordt opgebouwd.

De problematiek van de vereniging die niet

goed functioneert is in het bijzonder aan de orde in het geval de vereniging slechts twee leden heeft. Die problematiek is niet zelden tevens aan de orde indien één van de leden, wegens het bezit van meer dan één appartementsrecht, een meerderheid van stemmen in de vergadering heeft, waardoor hij de totstandkoming van besluiten kan frustreren dan wel de vereniging naar diens hand kan zetten – ondanks dat een dergelijk lid zich in het bijzonder de belangen van de eigenaars met een minderheidsbelang moet aantrekken.

Machtiging van de kantonrechter

Indien de vereniging haar taken en verantwoordelijkheden niet (goed) nakomt, staat je als lid een remedie ter beschikking: de kantonrechter kan je machtigen om – namens, voor rekening en ten behoeve van de vereniging – zelf te doen wat de vereniging behoort te doen. Mogelijk neemt de vergadering, bijvoorbeeld, niet het besluit om toestemming te geven voor een aanbouw. Denkbaar is, bijvoorbeeld, ook dat de vereniging geen onderhoud aan het dak laat verrichten, terwijl aannemelijk is dat dit onderhoud verricht moet worden. Het belang bij het verkrijgen van toestemming voor de aanbouw – of de legalisatie daarvan, indien de aanbouw al is gerealiseerd – respectievelijk het mandaat om het onderhoud van het dak te kunnen (laten) uitvoeren, kan worden behartigd door een machtiging van de kantonrechter.

Mogelijk is, bijvoorbeeld, ook dat de vergadering een besluit heeft genomen, maar dat dit besluit niet wordt uitgevoerd. Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de door de vergadering geno-





men besluiten. Mogelijk gebeurt dat niet, omdat bijvoorbeeld niet genoeg geld beschikbaar is en een extra bijdrage van de leden (nog) niet is geïncasseerd. Indien het bestuur dat besluit vervolgens niet uitvoert, kan de kantonrechter worden verzocht een machtiging te verlenen op basis waarvan je als lid zelf bevoegd bent om voornoemd besluit uit te voeren.

De machtiging zal (slechts) door de kantonrechter worden gegeven, indien aannemelijk is gemaakt dat de vergadering of het bestuur in redelijkheid niet heeft kunnen handelen zoals zij heeft gedaan. Dat handelen kan bestaan uit het nemen van een (deels) onjuist besluit of uit het in het geheel niet nemen van een besluit. Dat handelen kan ook bestaan uit een nalaten, door het bestuur, waardoor niet de handelingen worden verricht die in het belang van de gemeenschap zijn, mits het bestuur bij of krachtens de wet of het reglement, waaronder besluiten van de vergadering, verplicht is die handelingen uit te voeren. In dit verband is belangrijk dat, voordat een dergelijk verzoek aan de kantonrechter wordt gedaan, eerst de vergadering in de gelegenheid wordt gesteld om een be-

sluit te nemen. Indien je de kantonrechter verzoekt een machtiging te geven, voordat de vergadering zich over het onderwerp heeft kunnen uitlaten, loop je een (te) groot risico dat het verzoek zal worden afgewezen. Om je belangen goed te kunnen (laten) behartigen is het raadzaam je, alvorens je tot de kantonrechter te wenden, eerst in te spannen om een vergadering bijeen te (laten) roepen. Daarnaast zal je aannemelijk moeten maken, indien de vergadering een besluit heeft genomen waarmee je het (deels) oneens bent, dat de vergadering dat besluit in redelijkheid niet heeft kunnen nemen.

Vernietiging van een besluit

Mogelijk neemt de vereniging een besluit waar je het niet mee eens bent. Indien dat besluit in strijd is met de wet of het reglement, verbindt de wet daaraan het rechtsgevolg dat het nietig is en daardoor niet geldt. In beginsel dien je een rechtsgeldig besluit te respecteren, omdat het democratisch tot stand gekomen is. Ondanks dat een besluit niet in strijd is met de wet of het reglement, kan het onder omstandigheden toch worden bestreden, namelijk als het in strijd is met de redelijkheid en

billijkheid. Als lid draag je het (bewijs)risico om aannemelijk te maken dat de vergadering in de gegeven omstandigheden in redelijkheid het besluit niet heeft kunnen nemen. Het is belangrijk dit standpunt zorgvuldig en op basis van objectieve gegevens te onderbouwen.

Van belang in dit verband is de termijn waarbinnen een besluit door de kantonrechter kan worden vernietigd, namelijk een maand nadat iemand kennis heeft kunnen nemen van het besluit. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als het besluit is vastgelegd in de notulen en die notulen met de leden zijn gedeeld. De vereniging zal overigens moeten stellen en – indien nodig – moeten bewijzen dat iemand te laat een beroep op de kantonrechter heeft gedaan, bijvoorbeeld door te onderbouwen dat het lid op een bepaald tijdstip de notulen, waarin in door de vergadering genomen besluit is beschreven, heeft ontvangen.

Stel dat de termijn, waarbinnen je de kantonrechter kunt verzoeken een besluit te vernietigen, is verstreken, kunt je dan nog (juridisch) tegen het besluit opkomen? Dat is onder omstandigheden het geval, namelijk indien de vereniging, door het nemen dan wel het afdwingen van een bepaald besluit, haar bevoegdheden misbruikt. Dit kan, onder meer, aan de orde zijn als een besluit geen feitelijke grondslag heeft. Daarvan is, bijvoorbeeld, sprake in het geval het besluit een renovatie te verrichten en het op grond daarvan opleggen van (extra) bijdragen aan de leden, terwijl in het geheel niet objectief inzichtelijk is of kan worden gemaakt wat de omvang van de daadwerkelijke kosten van die renovatie is, dan wel dat evident is dat de omvang van de (extra) bijdragen disproportioneel hoog is. De omstandigheden moeten een beroep op de misbruik van een bevoegdheid kunnen rechtvaardigen. Omdat daarvan niet snel sprake zal zijn, is het belangrijk (tijdig) voor je belangen op te komen, zowel in vergaderingen als ten aanzien van het (laten) vernietigen van besluiten. Het lid dat optreedt tegen een ander lid

Als individuele eigenaar heb je belang bij het onderhoud en het beheer van het gebouw, waarvan je immers mede-eigenaar bent, in het bijzonder van het privégedeelte. Als lid wil je niet, althans zo min

mogelijk, afhankelijk zijn van derden, in dit geval de vereniging, voor het kunnen behartigen van je belangen. In de wet en het reglement is echter bepaald, dat de behartiging van de belangen die de individuele eigenaars met elkaar delen, de verantwoordelijkheid van de vereniging is. Een deel van je autonomie als individuele eigenaar is voor een niet gering deel, in beginsel, gedelegeerd aan de vereniging. Indien zich problemen binnen de vereniging voordoen, kan die beperking van je autonomie een belemmering zijn – ondanks dat je, door middel van het stemrecht in de vergadering, invloed kunt uitoefenen binnen de vereniging.

In dit verband, waarbij we ons beperken tot de context van de gerechtelijke procedure, is relevant of een individuele eigenaar ook rechtstreeks, zonder tussenkomst van de vereniging, zijn belangen kan behartigen. We staan nader stil bij twee situaties, namelijk (i) die waarin je tegen een ander lid optreedt, omdat de gemeenschappelijke belangen, waarvan je individuele belangen (indirect) onderdeel zijn, worden geschaad en (ii) die waarin je tegen een ander lid optreedt, omdat je individuele belangen, die geen onderdeel zijn van de gemeenschappelijke belangen, worden geschaad.

1. Als lid treed je tegen een ander lid op, omdat de belangen van de vereniging worden geschaad

Mogelijk komt een lid, bijvoorbeeld, zijn betalingsverplichting, die voortvloeit uit de begroting in combinatie met de jaarrekening, niet na. Mogelijk doet de vereniging hier niets tegen, omdat die bijvoorbeeld niet functioneert. Dit is in het bijzonder een probleem in het geval de vereniging uit slechts twee leden bestaat. Kun je als individuele eigenaar in een gerechtelijke procedure vorderen dat de ander wordt veroordeeld tot het nakomen van zijn betalingsverplichting?

In het reglement is bepaald dat de vereniging bevoegd is de ledenbijdragen, die (immers) verband houden met het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, te incasseren. Dat heeft tot gevolg dat, zoals in rechtspraak is geoordeeld, een individuele eigenaars die bevoegdheid niet toekomt. Dit betekent ook dat zelfs in het geval een eigenaar uitsluitend ten behoeve van de vereniging vordert

Pure competence in air.

Een gezond en veilig binnenklimaat in uw parkeergarage

Laat NOVENCO vrijblijvend uw parkeergarage ventilatie inspecteren en zorg voor een veiligere, gezondere en energiezuiniger omgeving voor de bewoners en bezoekers van uw appartementencomplex.

Building & Industry

NOVENCO 

SCHAKO Group

Meer informatie: www.novenco-building.com/nl

Contact: cersus@novenco-building.com

dat een lid wordt veroordeeld tot het nakomen van zijn betalingsverplichtingen, de rechter die vordering niet toewijst en de eigenaar niet-ontvankelijk verklaart.

In het geval waarin de vereniging uit twee leden bestaat, kan de situatie ontstaan dat een lid die het reglement overtreedt, tegenhoudt dat de vergadering het besluit neemt om een gerechtelijke procedure te starten waarin wordt gevorderd dat voornoemd lid wordt veroordeeld tot het nakomen van zijn verplichtingen. Dit kan dit ertoe leiden dat je eerst een machtiging van de kantonrechter nodig hebt om namens de vereniging een gerechtelijke procedure, waarin wordt gevorderd dat de ander zijn betalingsverplichtingen jegens de vereniging nakomt, te mogen starten.

2. Als lid tred je tegen een ander lid op, omdat op jouw eigen belangen worden geschaad

Betekent dit dat je als individuele eigenaar altijd via de vereniging je belangen moet behartigen en nooit (rechtstreeks) tegen een ander lid van de vereniging kunt optreden? Dat is niet het geval, omdat een aantal bepalingen van het reglement de strekking hebben de individuele eigenaars in hun individuele belang te beschermen. Dat betekent dat die bepalingen 'rechtstreeks' tussen de eigenaars onderling gelden. De eigenaars moeten zich jegens elkaar gedragen overeenkomstig hetgeen die bepalingen met zich meebrengen. Indien zij dat niet doen, kun je als individuele eigenaar vorderen dat de ander daartoe wordt veroordeeld. Een voorbeeld hiervan is de bepaling dat het, in beginsel, niet is toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen. Die bepaling heeft tot doel je als individuele eigenaar te beschermen tegen geluidsoverlast.

Niet alleen het reglement, maar ook de wet bevat normen die rechtstreeks tussen de individuele eigenaars geleden en door hen zelf, zonder tussenkomst van de vereniging, gehandhaafd kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld de norm uit het burencrecht, dat het niet toegestaan is hinder te veroorzaken op een manier die onrechtmatig is. Indien die norm wordt geschonden, kun je als lid rechtstreeks een vordering, die strekt tot beëindiging van die normschending, in een gerechtelijke procedure instellen.



Conclusie

Indien een vereniging niet goed functioneert, leden hun verplichtingen niet nakomen of in de vergadering geen besluiten tot stand komen, kan een gerechtelijke procedure een uitkomst bieden. Alle betrokken partijen kunnen een beroep doen op de rechter. Niet altijd zijn zij echter ontvankelijk in dat beroep. Het is daarom belangrijk zorgvuldigheid in acht te nemen indien een gerechtelijke procedure wordt overwogen. Stel jezelf altijd de vraag of je met je verzoek of vordering (effectief) je doel, namelijk de behartiging van het (geschonden) belang, kunt bereiken, en ook of dat verzoek of die vordering door de rechter kan worden toegewezen, ofte wel of je bevoegd bent dat verzoek te doen of die vordering in te stellen. Als hierin niet zorgvuldig wordt gehandeld, loop je niet alleen het risico dat de vordering of verzoek wordt afgewezen, maar ook dat je wordt veroordeeld in de proceskosten, waardoor je (mogelijk) een (bescheiden) salaris voor de advocaat van de wederpartij en het (volledige) griffierecht van de wedepartij moet vergoeden. Om die reden wordt aanbevolen, voordat je een gerechtelijke procedure aanhangig maakt, ongeacht of je dat namens de vereniging of in je hoedanigheid van (individueel) lid doet, je rechtspositie door een advocaat te laten bepalen. Op basis daarvan kan beoordeeld worden of een gerechtelijke procedure, als middel om je doel te bereiken, een (reële) kans van slagen heeft. Dit kan enerzijds eraan bijdragen dat tijd en kosten niet tevergeefs aan het beslechten van een conflict besteed worden en anderzijds dat (uiteindelijk) teleurstellingen bespaard blijven.