

Fout in splitsingsakte. Latere eigenaren beschermd?



Aan latere eigenaren komt als derden te goeder trouw bescherming toe. Zij kunnen deze bescherming inroepen tegen degene die de fout behoorde te kennen, maar niet heeft zorggedragen voor overeenstemming van de registers met de werkelijkheid (lees: inschrijving van een akte met de juiste inhoud). Dit speelde onlangs in een zaak bij de Hoge Raad. Het ging om de volgende casus.

Op de splitsing van een appartementencomplex, bestaande uit woningen en winkels, was het modelreglement van 1973 van toepassing verklaard. Als uitzondering daarop was in de splitsingsakte bepaald dat de kosten voor de gemeenschappelijke ruimten van het woongedeelte alleen voor rekening van de eigenaren van de woningen kwamen.

Na een wijziging van de splitsingsakte in 1994 is deze uitzonderingsbepaling (per abuis) niet meer opgenomen. Wel zijn de kosten voor de gemeenschappelijke ruimten van het woongedeelte in de jaren daarna telkens ten laste van de eigenaren van de woningen gebracht. In 2009 ontdekte de nieuwe VvE-beheerder dat dit niet overeenstemde met de gewijzigde splitsingsakte van 1994.

Vervolgens is een geschil ontstaan tussen de eigenaar van de winkels en de eigenaren van de woningen - waarvan het overgrote deel na wijziging van de splitsingsakte eigenaar is geworden - over de vraag of de eigenaren mochten vertrouwen op de juistheid van de splitsingsakte van 1994 en over de vraag of de eigenaar van de winkels alsnog zou moeten meebetalen aan de kosten voor de gemeenschappelijke ruimten van het woongedeelte.

De wet bepaalt dat derden te goeder trouw bescherming genieten tegen onjuist ingeschreven feiten. Deze bescherming kan worden ingeroepen tegen degene die redelijkerwijs voor overeenstemming van de registers met de werkelijkheid had kunnen zorgdragen. Volgens de Hoge Raad betekent dit dat de bescherming ook kan worden ingeroepen tegen degene die de onjuistheid van het door hemzelf ingeschreven feit (niet kende, maar) behoorde te kennen, maar niet heeft zorggedragen voor overeenstemming van de registers met de werkelijkheid.

In dit geval was de splitsingsakte op initiatief van de winkel-eigenaar gewijzigd, waarbij de winkel-eigenaar was voorzien van notarieel en rechtskundig advies. Onder deze omstandigheden had de winkel-eigenaar er indertijd redelijkerwijs voor kunnen zorgen dat een akte met de juiste inhoud werd ingeschreven, aldus de Hoge Raad. Dat is niet gebeurd.

Daar komt bij dat de latere eigenaren geen enkele reden hadden om te twijfelen aan de rechtsgeldigheid van de akte uit 1994. Zij mochten vertrouwen op de juistheid van die akte. Dat na 1994 nog jarenlang de “oude” kostensystematiek is gevolgd, maakt dat niet anders, aldus de Hoge Raad.

De slotsom is dus dat de woning-eigenaren worden beschermd tegen de fout in de splitsingsakte. Of de winkel-eigenaar ook daadwerkelijk moet meebetalen aan de kosten voor de gemeenschappelijke ruimten van het woongedeelte blijft nog even in het midden. De winkel-eigenaar had in dat verband namelijk een beroep op rechtsverwerking gedaan – waaraan het Gerechtshof voorbij was gegaan – en dat zal alsnog moeten worden onderzocht.

Voor appartementseigenaren is het in ieder geval goed om te weten dat zij als derden te goeder trouw tegen onjuistheden in de splitsingsakte worden beschermd en dat zij mogen vertrouwen op de juistheid van de akte.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)