



DE ROL VAN EEN VvE BIJ ONTEIGENING VAN EEN APPARTEMENTENCOMPLEX, EEN HYBRIDE SITUATIE

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 15 DECEMBER 2015

In geval van onteigening van een onroerende zaak (= perceel met eventueel een gebouw erop) gaat door inschrijving van het vonnis de eigendom op de onteigenaar (bijvoorbeeld de Staat of een gemeente) over, vrij van alle met betrekking tot de zaak bestaande lasten en rechten. Dit rechtsgevolg pleegt te worden aangeduid als de titelzuiverende werking van de onteigening. Een procedure tot onteigening wordt gevoerd tegen de eigenaar(s) die in het onteigeningsbesluit is/zijn aangewezen. Als eigenaar van een onroerende zaak wordt beschouwd: zij die als zodanig in de basisregistratie kadaster staan vermeld (art. 3 lid 1 Ow).

Voor een perceel dat gesplitst is in appartementsrechten gelden (ongeacht de vraag of op dat perceel ook [woon]appartementen zijn gebouwd) echter enkele bijzonder regels. Een appartementsrecht heeft namelijk een hybride karakter: enerzijds is het te beschouwen als een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken; anderzijds verschaft het appartementsrecht een exclusief gebruiksrecht ten aanzien van bepaalde ruimten. De Onteigeningswet voorziet (mede) daarom niet in de mogelijkheid van een afzonderlijke onteigening van een appartementsrecht, zo heeft de Hoge Raad bij arrest van 27 november 2015 (ECLI:NL:2015:3422) geoordeeld, of eigenlijk moet ik zeggen in navolging van een eerder arrest uit 2013 opnieuw geoordeeld. Die bijzondere regels van de werking van het onteigeningsrecht bij een appartementencomplex en de rol die de VvE hierin moet – of beter gezegd – kán vervullen, zet ik hieronder op een rij.

1) Een (kadastraal) perceel kan, nadat het in een splitsing is betrokken en de eigendom is verdeeld in appartementsrechten, geheel of gedeeltelijk worden onteigend (art. 5:143 en 5:144 BW). Anders dan iemand die in een van de flats wil komen wonen, heeft een onteigenende overheid niet voldoende aan het verkrijgen van een appartementsrecht. Een onteigenende overheid wil immers de volledige beschikking over de grond: zij wil daarover als eigenaar kunnen beschikken. Daartoe kan de overheid de gezamenlijke appartementseigenaars – al dan niet in rechte vertegenwoordigd door de vereniging van eigenaars (VvE)- dagvaarden tot onteigening van het perceel of perceelsgedeelte. Bij toewijzing van de vordering tot onteigening profiteert de onteigenende overheid van de titelzuiverende werking: *de splitsing wordt van rechtswege opgeheven* door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij een in de splitsing betrokken kadastraal perceel in zijn geheel is onteigend, wanneer geen andere percelen in de splitsing betrokken zijn (art. 5:144, lid 1 onder b, BW).

2) Indien een onroerende zaak die in appartementsrechten is gesplitst voor een gedeelte wordt onteigend, geldt wéér

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

een andere regel. Op verzoek van een persoon wiens medewerking of toestemming tot de wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing is vereist, kan de kantonrechter bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd dan wel de splitsing wordt opgeheven (onder meer) wanneer een gedeelte van de kadastrale percelen is onteigend (art. 5:144, lid 1 onder f, BW).

3) In het onteigeningsrecht geldt de regel dat de onteigenende overheid eerst moet proberen het perceel minnelijk te verkrijgen. De vraag rijst dan met wie de overheid contact moet hebben: de individuele eigenaren of de VvE, of met hen allemaal? Het antwoord is dat de onteigenende overheid met de eigenaren van het perceel wat onteigend gaat worden (= de individuele appartementseigenaren). Natuurlijk *mogen* die zich wel laten vertegenwoordigen door de VvE, maar daarvoor is een afzonderlijk besluit of een expliciete regeling in de statuten van de VvE voor nodig. Maar zolang daarvan géén sprake is, zijn de individuele appartementseigenaren de gesprekspartner van de onteigenende overheid.

In de praktijk kiest de onteigenende overheid ervoor de dagvaarding met de vordering tot onteigening van de perceelsgedeelten te doen betekenen aan alle appartementseigenaren (kenbaar uit de openbare registers), omdat die als gevolg van de titelzuiverende werking hun economische waarde verliezen (omdat de ruimten waarover het gebruiksrecht zich uitstrekt in het tracé van de aan te leggen weg liggen). Deze werkwijze heeft praktisch het voordeel dat de schadeloosstelling rechtstreeks de betrokken appartementseigenaar kan worden geregeld en niet via de VvE als zijn/haar vertegenwoordiger behoeft te worden afgewikkeld.

4) De VvE is een zelfstandige rechtspersoon. Zij voert krachtens art. 5:126 BW het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten, maar is niet bevoegd over de grond te beschikken: daartoe zijn alle appartementseigenaars gezamenlijk bevoegd. De vereniging-rechtspersoon kan schade lijden als gevolg van de onteigening, maar deze schade is niet te vereenzelvigen met de schade die een individuele (onteiende) appartementseigenaar lijdt. In de praktijk wordt ook de VvE gedagvaard. In vergaderingen van de VvE kunnen appartementseigenaren afspreken dat (het bestuur van) de VvE mede namens hen het gesprek voert of als procesvertegenwoordiger optreedt.

5) Indien de onteigenende overheid met één of meer betrokkenen geen overeenstemming kan bereiken, is onderhandelen met andere appartementseigenaren en/of de VvE zinloos geworden: een onteigeningsgeding kan daarmee niet worden vermeden. Dan moet de onteigeningsprocedure dus gestart worden tegen alle appartementseigenaren. Voor de eigenaren waarmee een regeling was getroffen is dat dan eigenlijk een 'papieren' procedure: voor hen blijft de afspraak over uitkoop en de waardevergoeding leidend.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg