

RECHTBANK AMSTERDAM

afdeling privaatrecht

Kenmerk : EA 13-1017
Datum : 10 januari 2014
450

Beschikking van de kantonrechter op een verzoek als bedoeld in artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek (BW) van:

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
wonende te Amsterdam
verzoeker
nader te noemen D■■■■■■

t e g e n

1. DE VERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERGARAGE MARKENHOVEN
2. DE VERENIGING VAN EIGENAARS BEWONERSPARKEERGARAGE
3. DE VERENIGING VAN EIGENAARS KOOPPARKEERPLAATSEN
gevestigd te Amsterdam
verweersters
nader te noemen gezamenlijk VvE Markenhoven
gemachtigde: mr. J.M.S. Salomons

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Op 30 augustus 2013 is het verzoekschrift met bewijsstukken van D■■■■■■ ingekomen.

VvE Markenhoven heeft op 2 december 2013 een verweerschrift met bewijsstukken ingediend.

Het verzoek is ter terechtzitting behandeld op 5 december 2013.

D■■■■■■ is verschenen. Namens VvE Markenhoven is mr. P. B■■■■■■, voorzitter, verschenen bijgestaan door de gemachtigde. Voorts zijn J.G.H. B■■■■■■, G.J. B■■■■■■, M.N.M. van L■■■■■■ en W.J. van der E■■■■■■ leden van de VvE Markenhoven verschenen.

D■■■■■■ heeft zijn standpunt toegelicht aan de hand van een pleitnota met bewijsstukken. VvE Markenhoven heeft haar standpunt toegelicht aan de hand van een bij brief van 4 december 2013 overgelegde foto. Ter zitting heeft zij voorts de akte Ondersplitsing Ondergrondse Parkeergarage in twee lagen alsmede de akte Ondersplitsing Parkeerlaag niveau-1 (koop/huur) overgelegd. De verschenen leden van VvE Markenhoven hebben eveneens hun standpunt kenbaar gemaakt.

Vervolgens heeft D■■■■■■ op 18 december 2013 een aanvulling op zijn verzoekschrift ingediend.

Tot slot is de beschikking bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Als gesteld en onvoldoende weersproken staat vast:

- a. D■■■■ is eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats met nummer ■■■■, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P nummer ■■■■■■ in de parkeergarage Markenhoven gelegen aan de Anne Frankstraat te Amsterdam.
- b. D■■■■ is in die hoedanigheid lid van VvE Markenhoven.
- c. In artikel 17 lid 4 van het reglement van splitsing, dat in de akte van Ondersplitsing Parkeerlaag niveau-1 (koop) in 196 appartementsrechten is opgenomen, is onder meer bepaald:
"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten als parkeerplaats bestemd voor de stalling van een personenauto of een motorfiets danwel een ander met een personenauto danwel motorfiets vergelijkbaar motorrijtuig, een en ander van een zodanige omvang dat deze past binnen de contouren van het privé gedeelte. (...) Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering (...)"
- d. Er heeft op 20 juni 2013 een algemene ledenvergadering van VvE Markenhoven plaatsgevonden. De notulen van deze vergadering zijn op 1 augustus 2013 aan D■■■■ gezonden.
- e. In de notulen van deze vergadering is als besluit opgenomen:
"afwijzing pas-deblokkade verzoeken"
- f. Ter toelichting staat daarbij vermeld:
"Moet een eigenaar van een plek tegelijkertijd met meerdere voertuigen in de parkeergarage kunnen komen? Een eigenaar kan beschikken over meerdere passen, maar kan slechts met één voertuig per parkeerplaats in de garage zijn (conform het anti-backpassysteem). Dat kan onhandig lijken, wanneer er een motor en een auto (of een canta) op de parkeerplaats staat, of omdat er van voertuigen gewisseld wordt bij het gebruik van de parkeerplaats. (...) Besloten wordt om de splitsingsakte te volgen, die zegt een motorvoertuig per parkeerplek. Immers de besluiten die de VvE neemt, mogen nimmer in strijd zijn van de bestaande wetten, regelgevingen en voorschriften. De eerdere toestemming om meerder voertuigen op een plek te plaatsen wordt hierbij herzien. De (dubbel) parkeerders worden op de hoogte gebracht, waarbij de Canta tot uiterlijk 31 december 2013 mag blijven staan."

2. D■■■■ verzoekt het onder 1.e. weergegeven besluit van de algemene ledenvergadering van VvE Markenhoven te vernietigen en vast te stellen dat artikel 17 lid 4 van het splitsingsreglement geen beperking geeft over het aantal motorvoertuigen dat op de parkeerplaats geparkeerd mag worden danwel dat toestemming voor het plaatsen van twee voertuigen niet in strijd is met het reglement, een en ander met veroordeling van VvE Markenhoven in de kosten van de procedure.

3. Daartoe stelt D■■■■ - kort gezegd - dat hij een gerechtvaardigd belang heeft om zijn scooter naast zijn auto op zijn parkeerplaats te parkeren. VvE Markenhoven stelt zich ten onrechte op het standpunt dat er slechts één motorvoertuig op de parkeerplaats gestald mag worden. Het besluit in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Door de invoering van een nieuw passysteem en door de besluitvorming een antibackpas deblokkade niet toe te staan, wordt hij beperkt in het privé gebruik van zijn parkeerplaats. Hij voelt zich daardoor in zijn belangen geschaad. Hem is geen dwingende reden gebleken om deze beperking op te leggen. Het is een nieuwe beperking die niet is vastgelegd in de splitsingsakte of een aanvullend reglement. In artikel 17 lid 4 van de ondersplitsingsakte is niet vastgelegd hoeveel motorvoertuigen er binnen de lijnen van de parkeerplaats gestald mogen worden. In genoemd artikellid wordt juist de mogelijkheid geboden om met toestemming van de VvE in het gebruik van de bestemming af te wijken. Zijn scooter met een cilinderinhoud van 50 cc is

een motorrijtuig als bedoeld in genoemd artikel 17 lid 4.

4. Daartegenover voert VvE Markenhoven - kort gezegd - aan dat het verzoek moet worden afgewezen. In artikel 17 lid 4 van het splitsingsreglement uit de akte van Ondersplitsing Parkeerlaag niveau-1 (koop) in 196 appartementsrechten is duidelijk bepaald er een personenauto of een motorfiets (dan wel daarmee vergelijkbaar motorrijtuig) op de parkeerplaats gestald mag worden. D■■■■ mag dus niet een auto en een scooter plaatsen. Dit blijkt ook nog uit de considerans van de Ondersplitsingsakte Parkeerlaag niveau -1 (koop /huur) en uit de Ondersplitsingsakte Ondergrondse Parkeergarage in twee lagen waarin in artikel 17 lid 4 staat dat de bestemming een parkeergarage is ten behoeve van de stalling van 237 personenauto's, motorfietsen en andere met personenauto's dan wel motorfietsen en andere daarmee vergelijkbare motorrijtuigen. Voorts is de garagevergunning verleend voor het parkeren van 590 personenauto's, waarvan 237 auto's op de bewonerslaag. Daar komt bovendien bij dat de scooter van D■■■■ een bromfiets is en geen motorrijtuig als bedoeld in genoemd artikel. Het afwijzingsbesluit is voornamelijk ingegeven door de wens van VvE Markenhoven om strenger te handhaven ter voorkoming van overlast als inbraken en het parkeren op andermans plek. De overlast zal toenemen als wordt toegestaan om meer voertuigen op één plek te parkeren. Chaos kan het gevolg zijn indien veel bewoners extra voertuigen gaan parkeren. In theorie kunnen er dan immers honderden voertuigen bij komen. D■■■■ heeft de mogelijkheid om een plek bij te kopen of te huren.

5. M.N.M. van L■■■■, J.G.H. B■■■■ en G.J. B■■■■ ondersteunen het verzoek van D■■■■. W.J. van der E■■ is het eens met het standpunt van VvE Markenhoven.

Beoordeling

6. Het verzoek van D■■■■ is tijdig gedaan.

7. Kern van het geschil betreft de vraag hoe het in rechtsoverweging 1.c. weergegeven artikel 17 lid 4 moet worden uitgelegd. De tekst van de splitsingsakte is opgesteld ten behoeve van (toekomstige) appartementseigenaars en heeft in dat kader een lange geldigheidsduur voor een wisselende groep appartementseigenaars. In de regel zullen de appartementseigenaren niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de splitsingsakte, zodat voor hen niet kenbaar is wat de onderliggende bedoeling van de daarin opgenomen bepalingen is. De inhoud van de splitsingsakte zal aldus moeten worden uitgelegd naar objectieve maatstaven en zoals degenen voor wie de regeling geschreven is, deze zullen begrijpen, ook in het licht van de bewoordingen van de gehele tekst van de splitsingsakte. Dat betekent dat de hier bedoelde bepaling, in de context van de totale splitsingsakte, grammaticaal dient te worden uitgelegd. Tegen de achtergrond hiervan oordeelt de kantonrechter als volgt. In artikel 17 lid 4 is vastgelegd dat een eigenaar zijn privé gedeelte dient te gebruiken als parkeerplaats bestemd voor de stalling van een personenauto of voor de stalling van een motorfiets danwel voor de stalling van een daarmee vergelijkbaar motorrijtuig. Door het enkelvoudig gebruik van de woorden personenauto, motorfiets en motorrijtuig in combinatie met het gebruik van het woord *of* en het woord *danwel* brengt de taalkundige uitleg naar het oordeel van de kantonrechter mee dat er op de parkeerplaats één personenauto, motorfiets of motorrijtuig mag worden gestald en dat er niet meerdere gemotoriseerde voertuigen tegelijk op de parkeerplaats gestald mogen worden.

8. Vervolgens dient de vraag te worden beantwoord of de vergadering terecht heeft geweigerd in te stemmen met een van deze bestemming afwijkend gebruik, zoals door D■■■■ (en anderen) gewenst. Daarvan is slechts sprake indien de vergadering bij afweging van alle bij het besluit betrokken belangen in redelijkheid en billijkheid niet tot het genomen afwijzingsbesluit had mogen komen. De kantonrechter komt niet tot het oordeel dat dat het geval is. VvE Markenhoven heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat zij met het oog op de

verstreckte parkeervergunning en ter voorkoming van chaos een gerechtvaardigd belang heeft bij strakke handhaving van de gemaakte regeling ten aanzien van het gebruik van de parkeerplaatsen. Het privé belang van D■■■■ om vanuit praktisch oogpunt zijn scooter op zijn eigen parkeerplaats te stellen is daartegenover van onvoldoende gewicht om te oordelen dat de vergadering in redelijkheid niet tot het bestreden besluit had mogen komen.

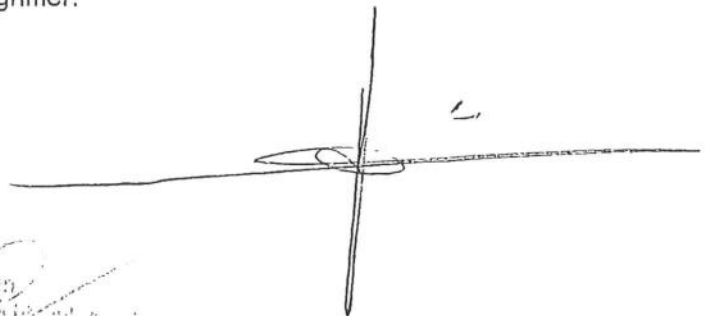
9. Uit vorenstaande volgt dat het verzoek van D■■■■ niet toewijsbaar is. Gelet op de afloop van het geding zal hij worden veroordeeld in de kosten van het geding gevallen aan de zijde van VvE Markenhoven.

BESLISSING

De kantonrechter:

- wijst het verzoek af;
- veroordeelt D■■■■ in de kosten van het geding gevallen aan de zijde van VvE Markenhoven, tot op heden begroot op € 400,00 wegens salaris gemachtigde;
- verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gegeven door mr. A. Sissing, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 10 januari 2014 in tegenwoordigheid van de griffier.



Handwritten signature of the clerk