

Spookachtige taferelen rondom uw VvE

Is uw VvE wel een bestaande rechtspersoon?

Onlangs heeft de Hoge Raad een arrest gewezen over de vraag wanneer een vereniging van eigenaren (hierna: VvE) een bestaande rechtspersoon is. De casus ging bij de rechtbank over een enig erfgenaam waarvan de overleden ouders eigenaar waren van een appartementsrecht op hun woning. De erfgenaam heeft vervolgens de lidmaatschapsbijdragen niet betaald, waarop de VvE een procedure ter verkrijging van de achterstallige lidmaatschapsbijdragen heeft gestart. De erfgenaam heeft zich op het standpunt gesteld dat de VvE geen bestaande rechtspersoon is. De VvE stelt dat zij wel een bestaande rechtspersoon is nu zij is opgericht bij de akte van splitsing. Zo is de vraag ontstaan naar de oprichting van een VvE.

Artikel 124 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een VvE een rechtspersoon is. Daarnaast is in het artikel opgenomen dat geen oprichtingshandeling noodzakelijk is voor de oprichting van een VvE. Hiermee wordt bedoeld op het feit dat geen notariële akte door de notaris hoeft te worden opgemaakt voordat een VvE tot stand komt. De



Mafalda Weerts

Weerts Advocaten
's-Lands Werf 120
3063 GD Rotterdam
T: (010) 209 23 50



wetgever heeft bij de totstandkoming van deze bepalingen in 2005 opgemerkt dat een VvE van rechtswege ontstaat bij de splitsing van appartementsrechten en door de opheffing hiervan van rechtswege wordt ontbonden. Volgens het gerechtshof betekent dit in elk geval dat de VvE vanaf de inwerkingtreding van genoemd artikel 124 van rechtswege is ontstaan.

De Hoge Raad denkt hier anders over. Uit artikel 124 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek kan volgens de

Hoge Raad niet worden afgeleid dat na 1 mei 2005 een VvE van rechtswege tegelijkertijd met de inschrijving van de splitsingsakte ontstaat. Het gerechtshof heeft namelijk iets over het hoofd gezien. De inhoud van de akte van splitsing is wettelijk vastgelegd en dient een reglement te bevatten. En het reglement moet op haar beurt de oprichting van de VvE bevatten alsmede de statuten van de vereniging, waarin is opgenomen dat het doel van de VvE het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars is.

In de onderhavige kwestie waren de partijen aan dit laatste volstrekt voorbij gegaan. Niet is gebleken dat de splitsingsakte uit 1957 tevens de oprichting en de statuten van de VvE inhield. Hetgeen tot gevolg heeft dat de erfgenaam geen lid is van de VvE en derhalve ook geen lidmaatschapsbijdrage is verschuldigd. Het is dan ook met inachtneming van dit arrest van de Hoge Raad aan te raden, dat ook u als appartementseigenaar nagaat of uw VvE wel 'echt' bestaat.