

Betreffende het terrein, bestaande uit toegangsweg(en), openbaar groen ed. is besloten deze gezamenlijk eigendom te maken van de eigenaren van de wooneenheden en eigenaren van afzonderlijke parkeerplaatsen. Deze eigenaren krijgen niet aan bepaald breukdeel in de eigendom maar een aandeel in de "mandeligheid".

De bepalingen van de mandeligheid zullen zijn als volgt en worden opgenomen in de afzonderlijke akten waarbij de wooneenheden aan de verschillen de eigenaren worden overgedragen.

In schuin gedrukt staat de toelichting waarom een bepaalde bepaling is opgenomen.

MODEL met toelichting

AKTE VAN MANDELIGHEID

Art. 5:60 BW geeft de mogelijkheid bij overeenkomst mandeligheid in het leven te roepen, naast de in art. 5:62 BW genoemde gevallen van mandeligheid ex lege.

De erven tot nut waarvan de gemeenschappelijke zaak wordt bestemd behoeven niet naburig te zijn.

De toepassingsmogelijkheden zijn ruim. Te denken valt aan voetpaden, wegen, parkeerplaatsen, centrale antenne-inrichtingen, plantsoenen e.d. Vooral de aard van de tot gemeenschappelijk nut van de erven bestemde zaak zal bepalend zijn voor de inhoud van de overeen te komen regeling van de onderlinge rechtsverhouding.

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn voormelde erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel. (3)
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten. (5)
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten. (7)
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is. (8)

Toelichting

(3) Dit is slechts een herhaling van art. 5:63 voor de duidelijkheid van betrokkenen.

(5) Art. 5:69 biedt de mogelijkheid om af te wijken van de hoofdregel van art. 5:66 lid 2. Het kan aanbeveling verdienen van de hoofdregel af te wijken wanneer het belang van de duurzaamheid van de constructie voorop staat. Een tussenoplossing zou de regeling kunnen zijn dat de overige deelgenoten uitsluitend verplicht zijn mee te werken aan de overdracht indien het nut van het erf voor de desbetreffende deelgenoot is geëindigd.

(7) Een herhaling van art. 3:176 lid 1.

(8) Zie art. 3:176 lid 2. De dwingendrechtelijke derde volzin van art. 3:176 lid 2 is waarschijnlijk ook van toepassing bij mandeligheid. Als het onmogelijk is hiervan af te wijken, maakt dat de constructie minder duurzaam dan in sommige gevallen gewenst kan zijn.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen. (9)

Toelichting

(9) Zie art. 5:63 lid 2.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
toegangsweg, openbaar groen en parkeerplaatsen voor algemeen gebruik, conform het landschapsplan opgesteld door Buro Greet Bierman te Nijeholtpade, de dato 4 mei 2010.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid (10) de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten.
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven. (11)

Toelichting

(10) Hier is de aard van de mandelige zaak bepalend voor de inhoud van de regeling. De getroffen regeling is geschikt voor zaken die zich naar hun aard slechts lenen voor ongedeeld gebruik. Al naar gelang de aard van de zaak zal soms een naar tijdsduur of ruimte bepaalde exclusiviteit van gebruiksrechten zijn gewenst. Bijvoorbeeld een mandelige parkeerplaats van buurtbewoners of een mandelige parkeerplaats van kantoren en een bioscoop (overdag en 's-avonds).

Een dergelijke regeling dient door te werken in de regeling van de draagplicht voor de kosten van onderhoud en reiniging en eventueel het beheer.

(11) Hiervoor onder 6 is reeds aangegeven dat soms de mandelige zaak slechts bereikbaar is via een tussenliggend erf. Het is gewenst dit hier in de akte aan te geven. In twijfelgevallen zal soms vestiging van een of meer erfdienstbaarheden gewenst zijn. Extra aandacht voor een regeling omtrent het einde van dergelijke erfdienstbaarheden is gewenst.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

(12)

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen (12) en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.

Toelichting

(12) Aldus vloeit reeds voort uit art. 5:65 en art. 3:172. Zie ook onder (11) en (13). Indien iedere deelgenoot naast mede-gebruik ook exclusief gebruik heeft van een daartoe bestemd gedeelte van de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak, dan zou gekozen kunnen worden voor een systeem waarin dit doorwerkt in de draagplicht voor de kosten en het beheer. Bijvoorbeeld iedere deelgenoot is exclusief beheersbevoegd ten aanzien van dat deel van de zaak waarvan hij het exclusief gebruik heeft en draagt zelf de kosten daarvan. Verg. splitsing in appartementsrechten.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. (13) Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in

het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.

4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten.
De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen. (14)
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Toelichting

(13) Art. 3:168 biedt de mogelijkheid om - met rechtsopvolgers onder bijzondere titel bindende kracht - af te wijken van de beheersregeling van art. 3:170 lid 2. Een algemeen uitgangspunt is hoe meer deelgenoten des te meer aanleiding om het beheer op te dragen aan een deskundige buitenstaander. Zie voorts ook onder (14) voor het geval de deelgenoten ook een exclusief gebruiksrecht hebben van een bepaald gedeelte van de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak. Ingeval het aantal deelgenoten groot is kan het raadzaam zijn om te kiezen voor een formele vereniging, waaraan het beheer wordt opgedragen. In die situatie ligt het voor de hand om de draagplicht voor de beheerskosten en kosten van vernieuwing via de verenigingskas te laten lopen, vergelijkbaar met het bij de vereniging van eigenaars bestaande systeem. Het is jammer dat de wet hier niet expliciet de mogelijkheid opent voor een kwalitatief lidmaatschap.

(14) Dat de beheerder tevens vertegenwoordigingsbevoegd is staat niet met zoveel woorden in de wet, maar volgt uit de parlementaire geschiedenis. Teneinde duidelijkheid te scheppen is het zinvol dit expliciet te bepalen. Voorts is bepaald dat de beheerder bij zijn vertegenwoordiging moet zorgen dat ieder naar rato van zijn draagplicht aansprakelijk wordt wat betreft deelbare verbintenissen. Nu het wel steeds geldschulden betreft wordt aldus de noodzaak van intern regres voorkomen.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheerhandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd. (15)
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's (16), dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Toelichting

(15) De wet bepaalt dit in art. 3:170 lid 3. Hier kan niet met rechtsopvolgers onder bijzondere titel bindende kracht van worden afgeweken. Wel is het mogelijk om een volmacht te verlenen tot het verrichten van dit soort handelingen.

Deze volmacht kan onherroepelijk worden gegeven blijkens art. 3:74.

(16) Verg. art. 5:112 lid 1 sub d. Uiteraard zal er met name sprake zijn van een te verzekeren risico, indien het gaat om een gebouw. Het is zinvol de deelgenoten over en weer te verplichten mee te werken aan het verzekeren van de tot gemeenschappelijk nut bestemde zaak tegen de gebruikelijke risico's, nu ieders medewerking is vereist. De duurzaamheid van de constructie is hiermee gediend.

Vergaderingen

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten. (17)
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten. (18)
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
7.
 - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
 - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Toelichting

(17) Bij de splitsing in appartementsrechten vindt men een zelfde regeling. Indien een deelgenoot naast mede-gebruik tevens exclusief gebruik heeft van een bepaald gedeelte, ligt het in de rede om de mogelijkheid tot nadere regeling wat betreft die "privé-gedeelten" te beperken.

(18) Vanzelfsprekend kan een andere regeling worden opgenomen, bijvoorbeeld een versterkte meerderheid of een quorum.

KettingbedingArtikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van € 50.000,00. (19)

Toelichting

(19) Art. 3:168 lid 4 bepaalt dat een regeling omtrent het gebruik, beheer en genot bindend is voor rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Daaronder valt zonder twijfel de regel dat omtrent bepaalde onderwerpen nadere regeling bij meerderheidsbesluit mogelijk is. Of dit ook geldt voor daarop gebaseerde besluiten is minder duidelijk. De gewenste duidelijkheid wordt verkregen middels een kettingbeding.

Einde mandeligheidArtikel 10

De mandeligheid eindigt: (20)

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Toelichting

(20) Deze beëindigingsgronden staan in art. 5:61. Dit wetsartikel geeft geen limitatieve opsomming van mogelijke beëindigingsgronden. Zelfs lijkt denkbaar een regel die inhoudt dat bij gekwalificeerd meerderheidsbesluit de mandeligheid kan worden opgeheven. Men zou dit bijvoorbeeld kunnen beperken tot het geval dat vernieuwing noodzakelijk is geworden. Verg. de regeling in art. 5:136. Een dergelijke regeling bindt niet rechtsopvolgers onder bijzondere titel, omdat dit onderwerp niet valt onder art. 3:168 en ook niet onder de uitbreiding die art.

5:69 geeft.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar een vorige akte zijnde de akte van ruilverkaveling blok Diever van 11 november 1983, waarin woordelijk het navolgende staat vermeld:

" Ten behoeve van 07037 (transformatorstation Enexis) en ten laste van 07036 (mandelige terrein):
het recht overgang van en naar de openbare weg met inbegrip van het recht van vervoer van materialen ten behoeve van de electriciteitsvoorziening.