



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 18 mei 2021	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 20A930/1			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederecht van het eerste kanton Oostende

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- 1) _____ met rijksregisternummer _____, die woont te _____,
- 2) _____ F, met rijksregisternummer _____ die woont te Rodenonnenstraat 15
- 3) _____ met rijksregisternummer _____, die woont te _____,
- 4) _____, met rijksregisternummer _____, die woont te _____.

allen met als advocaat meester Alexander Van Brabant, die kantoor houdt te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16

eisende partijen

- 1
ingeschreven in de Kruispuntnak van Ondernemingen onder nummer _____, die haar maatschappelijke zetel heeft te _____ met als _____ met zetel te _____

met als advocaat meester Antoon Luca, die kantoor houdt te 8480 Ichtegem, Engelstraat 89

verwerende partij

Procedure

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 21 februari 2020.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord.

De vrederechter heeft rekening gehouden met de procedurestukken en de neergelegde bewijsstukken.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

I. VOORWERP VAN DE VORDERING:

a) In hoofde van de eisers:

De eisers zijn onverdeeld eigenaar van de privatieve kavel gekend onder het nr. _____ gelegen op de tweede verdieping van het gebouw _____ op de site van het f _____ te _____

De site van het _____ is bij toepassing van de basisakte dd. 21/09/2006 (stuk A/1) juridisch samengesteld een hoofdvereniging en deelverenigingen (zie infra).

- 2) *de lasten gevat door t... n Bijzonder Gebruiksrecht nummer 4 (BGR4) niet ten laste gelegd kunnen worden van appartement HD-A-2.2/B-2.1.*

Indien gezegd wordt voor recht dat eisers niet dienen tussen te komen in de lasten van... n deel B (zijnde dus de kosten voorzien in het Bijzonder Gebruiksrecht 4 (BGR4)), akte te verlenen dat eisers geen bezwaar hebben dat de VME de mechanische ventilatie voor de badkamer van het appartement HD-A-2.2/B-2.1 op kosten van de VME afsluit van het ventilatiesysteem op gebouw... Deel B.

Indien gezegd wordt voor recht dat concludanten dienen tussen te komen in de lasten van... in deel B (zijnde dus de kosten voorzien in het Bijzonder Gebruiksrecht 4), te zeggen voor recht dat deze lasten ten laste van het privaatief HD-A-2.2/B-2.1. bepaald worden op en beperkt worden tot 4% van van de totale lasten van de mechanische ventilatie in deel B met inbegrip van de lasten van het stroomverbruik, deel mechanische ventilatie.

- (VIII) Te zeggen voor recht dat eisers vrijgesteld worden van elke bijdrage in de erelonen en de kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars, inzake onderhavige procedure.*

Tegenpartij, te zien en horen veroordelen tot het betalen aan eisers van alle gedingskosten, in hoofde van eisers begroot op de kosten van onderhavig exploit/rolstelling en de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding van € 1.440.

- a) In hoofde van de verwerende partij, d

De verweerster besluit als volgt :

'De vorderingen, voor zover gegrond op art. 577-9 par. 6 lid 2 B.W., af te wijzen als onontvankelijk.

De vorderingen af te wijzen als ongegrond.

Eisers te veroordelen tot de kosten

Kosten: rechtsplegingsvergoeding 1.440.00 EUR'

II. DE RELEVANTE RECHTSFEITEN:

De relevante rechtsfeiten kunnen als volgt worden samengevat:

- a) De site L... is juridisch samengesteld uit een hoofdvereniging en zes deelverenigingen waar... vertegenwoordigd door de verwerende partij.

AB is samengesteld uit 5 bouwkundige volumes :

De residentie wordt beheerst door de basisakte dd. 21 september 2009¹.

- b) De residentie wordt beheerst door een basisakte opgesteld op 21 september 2006.

Het gebouw wordt onderverdeeld in drie delen, m.n. Deel A, Deel B en Deel C. Elk deel heeft een eigen gemeenschappelijke ingang, een eigen lift, een eigen gemeenschappelijke traphal en een eigen adres (Braamstraat 5, 3 en 1). De lasten van onderhoud, herstelling elektriciteitsverbruik, ... zijn correlerend aan deze indeling.

- c) Het deel **Deel A** van het complex (ingang) betreft een gemeenschappelijke ingang, traphal en lift die een toegang verleent tot 5 appartementen, tot de kelder en het garagecomplex die bestaan uit 16 bergingen, 60 privative staanplaatsen en 30 privative garages.

De **Delen B** (ingang) en **C** (ingang) zijn niet rechtstreeks verbonden met de kelder of het garagecomplex.

Anders gezegd: de gebruikers van de privatieven B en C die zich tot de berging, de staanplaatsen en de garages willen begeven, moeten gebruik maken van de gemeenschappelijke ingang van het complex A dan wel gebruik maken van het hellend vlak die het garagecomplex bedient.

Er bestaat géén discussie omtrent de kwalificatie van dit gebruiksrecht.

- d) De eisers zijn onverdeeld eigenaar van 2 naburige appartementen gelegen op het tweede verdiep van de residentie .²

Aanvankelijk betrof dit twee onderscheiden entiteiten voorzien van 2 afzonderlijke privative ingangen in de afzonderlijke bouwgedeelten A en B.³

De aanrekening van de lasten gebeurde volgens de quotiënten zoals statutair toebedeeld aan elke privative kavel volgens de aandelen zoals bepaald in de splitsingakte (app. 1: 606 aandelen; app. 2: 607 aandelen).

- e) De rechtsvoorganger van de eisende partij ging over tot de samenvoeging van de appartementen A.2.2 en B.2.1 tot één groot appartement (later benoemd A-2.2/B-2.1). Hiertoe bekwam de rechtsvoorganger een bouwvergunning en een beslissing van de Algemene Vergadering (20 oktober 2017).

Deze beslissing heeft een *administratief gezag* van gewijsde.

De rechtsvoorganger realiseerde de navolgende werken:

- o wegnemen van de steunmuren die de privative kavels A.2.2 en B.2.1 van elkaar scheidden
- o behoud van de inkomdeuren van de appartement zowel in de blok A en in de blok B. Met dien verstande werd voor de inkomdeur van het appartement gelegen in de blok B (B.2.1) een bibliotheekkast geplaatst.

De feitelijke toegang tot het samengevoegd appartement wordt voortaan verzekerd door de inkom van het complex A.

1 En later gewijzigd op 07 oktober 2017 als gevolg van een vergunde samenvoeging van de twee privative kavels behorende tot de eisers - zie lit.d.

2 Notariële aankoopakte dd. 26 mei 2015 en verbeterende notariële akte 13 januari 2020 (stukken A6-7)

3 Appartement A.2.2 in blok A - tweede verdiep : 606 aandelen ; appartement B.2.1 in blok B - tweede verdiep : 607 aandelen.

- f) Als gevolg van de samenvoeging van de kavels A.2.2 en B.2.1 werd de basisakte op **07 oktober 2020** als volgt aangepast:

2) het appartement HD-A-2.2/B-2.1 (HD-A-twee-twee/B-twee-één), gelegen op de tweede verdieping, bevattende:

a) in private en uitsluitende eigendom:
Inkomhal, toilet, hal, berging, badkamer, slaapkamer één, slaapkamer twee, slaapkamer drie met annex badkamer met toilet, overloop, leefruimte met open keuken en inpandig terras, berging.
Het privaat en exclusief genot en gebruik van het samengevoegd dakterras op de dakverdieping.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:
duizend (achthonderd) aandelen (1.208/100.000sten) in de gemeene delen van de ... aronder de grond.

Het samengevoegd appartement verkreeg de verwijzing HD-A-2.2/B-2.1 met de navolgende quotiteiten in de gemeenschappelijke delen: 1.208/100.000 quotiteiten en vanaf 03 februari 2011: 1.208 aandelen van de deelvereniging cluster AB en 1.208 aandelen in de 100.000 aandelen in de hoofdvereniging.

- g) Op de Algemene Vergadering dd. 20 oktober 2017 besloot het artikel 8 van de basisakte te wijzigen in de navolgende bepaling:

In de ... deel B en C, dienen de toegangsdeur, de bekleding van de gemeenschappelijke hal op de gelijkvloerse verdieping met de kast voor het plaatsen van de brievenbussen, de bellen, de videofoon, de mechanische ventilatie, de brandblusapparatuur en alle toebehoren, en de bekleding van de traphal, de lift en liftkoker, de trap en traphal, de bekleding ervan en van de overlopen op alle verdiepingen tot het uitsluitend genot van de appartementen van ... deel B respectievelijk C, behoudens voor de lift en liftkoker, de trap en traphal, de bekleding ervan en van de overlopen op alle verdiepingen die evenwel dienen tot het uitsluitend genot van de appartementen op de verdiepingen van ... n deel B respectievelijk C.

Alle kosten van verbruik, reiniging, omvorming, onderhoud, herstelling en vernieuwing van deze installaties en deze gemeenschappelijke gedeelten zoals hierboven beschreven, zullen uitsluitend gedragen worden door de appartementen van ... deel B respectievelijk C, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de respectievelijke appartementen, behoudens voor wat betreft de lift en liftkoker, de trap en traphal, de bekleding ervan en van de overlopen op alle verdiepingen, welke zullen gedragen worden door de eigenaars van de private eigendommen op de eerste en tweede verdieping van deel B respectievelijk C, in verhouding tot de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten van de respectievelijke appartementen.

Samengevat: de eisers worden vrijgesteld om bij te dragen in de kosten voor de lift en liftkoker, de trap en traphal, de bekleding ervan en van de overlopen op alle verdiepingen in de l' ... deel B.

- h) Tegen deze beslissing werd **géén** verhaal ingesteld (zie infra). Deze beslissing is in gezag van gewijsde getreden.

- i) Op verzoek van de Raad van Mede-eigendom, wordt betracht de beslissing tdd. 27 oktober 2017 te herroepen middels het agenderen van het kwestieus punt op de AV van 25 oktober 2019.

Op 25 oktober 2019 wordt de navolgende beslissing genomen:

"6. besluit 9.1. AV 20.10.17 (vrijstelling appartement HD.B-2.1 mede-eigenaar - bepaalde kosten gemeenschappelijke delen) - annulatie - besluitname (vereiste

Meerderheid : 80%)

De syndicus schetst de problematiek verwijzende naar agendering en besluitname op de AV van 20.10.17; het verslag van de AV van 20.10.17 inclusief bijlage, inhoudende wijziging van de statuten, wordt geprojecteerd.

Tevens schetst de syndicus de problematiek aan de hand van een schematische voorstelling van de residentie. Samenvattend wordt gesteld dat ingevolge het AV-besluit van 2017 één van de (2 samengevoegde) kavels de facto wordt vrijgesteld van de kosten-gemene delen.

Betrokken mede-eigenaar antwoordt omstandig, ondermeer stellende dat het om 1 (samengevoegd) appartement gaat en in die zin stedenbouwkundig vergund is.

Een aantal aanwezigen argumenteert tegen het standpunt van betrokken mede-eigenaar en stuurt zodoende aan op annulatie van het besluit van 20.10.17 zodat bedoelde kavel (terug) tussenkomt in de kosten-gemene delen, dit conform (initiële) statuten.

Besluit 6.: besluit 9.1. van de AV van 20.10.17 wordt geannuleerd meerderheid: 14.890 ja-stemmen van de 18.529 uitgebrachte stemmen stemgedrag zie bijlage"

- j) Middels een dagvaarding betekend op 21 februari 2020, stellen de eisers gegriefd te zijn door de beslissingen van de AV dd. 25 oktober 2019.

Zij achten de vrijstelling zoals besloten door de AV dd. 20 oktober 2017. Zodoende horen de afrekeningen die hen ten laste worden gelegd te gebeuren volgens de besloten verdeelsleutels zoals voorzien in de besluitvorming van de AV dd. 20 oktober 2017 en niet krachtens de verdeelsleutel waartoe de AV op 25 oktober 2019 heeft besloten. (annulatiebeslissing van de beslissing van de AV 20 oktober 2017).

III. PROCEDURIELE VOORBESCHOUWING

a. De exceptie van niet-mededeling der stukken:

De beroepen exceptie heeft geen verder voorwerp meer. De stukken werden medegedeeld per 30/11/2020. Ter zitting wordt niet verder op dit middel aangedrongen.

b. De exceptie van niet-kantmelding:

Aandelen in de gemeenschappelijke delen als de ermee verband houdende verdeling van de lasten raakt aan het zakenrechtelijk statuut van de mede-eigendom. Aangezien de eis tot

wijziging van de verdeling van de lasten die werd opgenomen in de statuten, strekt tot wijziging van het zakenrechtelijk statuut van de mede-eigendom, dient deze eis te worden gekantmeld in de rand van de overschrijving van de statuten van de mede-eigendom.

De exceptie van niet-kantmelding raakt de openbare orde.

Voor het sluiten van de debatten kan de exceptie van niet-kantmelding worden opgeworpen (art. 3 Hyp.W.)

Aangezien de vordering de vernietiging beoogt dan wel de grondslag van de aanrekening van de lasten zoals vermeld in de notariële basisakte hoort, bij toepassing van het arrest van het Hof van Cassatie dd. 05.01.2012 (Tijd App. 2013/3) te worden verdaagd totdat de meest gereede partij tot kantmelding is overgegaan (art. 3 lid 1 Hyp.W)

In deze legt de eiser de kantmelding voor.

De exceptie heeft geen voorwerp meer.

IV. TEN GRONDE:

A) Aangaande het criterium van de lastenverdeling

In toepassing van het artikel 577-9 § 2 2° lid 3 BW worden de onderhoudslasten, de kosten van herstelling en vernieuwing omgeslaan naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatieve kavel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben.

B) Aangaande de mogelijkheid tot herzien van de lastenverdeling

De verdeling van de lasten van de mede-eigendom, kan op 2 verschillende manieren worden gewijzigd:

- *hetzij* door een beslissing van de algemene vergadering,
- *hetzij* door een beslissing van de rechtbank. (*Cass. 04/04/2002, RW 2003-04,381; R. Timmermans, Handboek appartementsrecht, 2018, deel 2, nr. 1666*).

- 1°. De herziening van de lastenverdeling door een beslissing van een algemene vergadering genomen met 4/5 meerderheid van de stemmen (art. 577-7§1, 2° BW).

Als soeverein orgaan en mits meerderheid van de stemmen, kan de AV de wijze van lastenverdeling bepalen.

Iedere mede-eigenaar kan de beslissing van de AV aanvechten voor zover de beslissing tijdig wordt aangevochten. Op de eiser rust de verplichting om aan te tonen dat de genomen beslissing *onregelmatig, onrechtmatig of bedrieglijk* werd genomen.

Voor zover de beslissing tijdig wordt aangevochten tot de vernietiging van de beslissingen kunnen besluiten zo de lastenverdeling ingaat tegen de dwingende bepaling van het artikel 577-2,§9 derde lid BW of het artikel 577-4§1 vierde lid, 2^e BW (een wijziging van de lastenverdeling door de AV moet met voldoende redenen omkleed zijn);

2°. door een rechterlijke beslissing (art. 577-9 § 6 BW)

Het artikel 577-9 § 6 BW stipuleert:

Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen:

1° (...)

2° de wijze van verdeling van de lasten te wijzigen, indien deze een persoonlijk nadeel veroorzaakt, evenals de berekening ervan te wijzigen, indien deze onjuist is of onjuist is geworden ingevolge aan het gebouw aangebrachte wijzigingen.

De vordering op grond van art. 577-9 § 6 B.W. tot wijziging van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten en van de lasten, is niet onderworpen aan de termijn voor het instellen van de vordering bepaald in art. 577-9 § 2 B.W. die geldt voor de vorderingen waarbij wordt opgekomen tegen onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering. (Cass.. 4 april 2012, AR. C. 00.171. N)

Een mede-eigenaar kan aldus de bevoegde Vrederechter vatten met een vordering strekkende tot het wijzigen van de wijze van verdeling van de lasten. Hiertoe zal enkel aangetoond moeten worden dat de bestaande wijze van verdeling van de lasten een persoonlijk nadeel veroorzaakt (cfr. Beroepsvonnissen 03/04/2019).

A) Aangaande de beslissing van 25 oktober 2019:

- De principes:

De eisers vorderen bij toepassing van het artikel 577-9§2 BW de nietigheid dan wel de wijziging van de besluiten van de AV dd. 25 oktober 2019 om redenen dat deze de beslissing *onregelmatig, bedrieglijk* dan *onrechtmatig* tot stand zou zijn gekomen.

De besluiten van een Algemene Vergadering zijn:

- o *onregelmatig*: wanneer zij genomen werden zonder in achtname van de substantiële of voorgeschreven vormen op straffe van nietigheid voor het samenstellen en het houden van de Algemene Vergadering
- o *onrechtmatig*: wanneer de beslissingen een onrechtmatigheid van meerderheid, een onrechtmatigheid van recht of een schending van de bevoegdheidsgrenzen van de Algemene Vergadering weergeven.
- o *bedrieglijk* : wanneer zij op grond van kunstgrepen bedacht werden met het oogmerk nadeel toe te brengen of verricht zijn met de bedoeling bepaalde

wetsbepalingen te verdraaien. Een bedrieglijke beslissing is bv. een beslissingen die regelmatig zijn naar de vorm, maar behept zijn of door machtsmisbruik werden afgewend.

(verdere commentaren zie o.m. : Vorst 06 augustus 1997, T. App., 1999, afl. 1,38 ; Vred. Borgerhout 17 mei 1999, T. App., 2001, af. 4,31 ; V. Sagaert en G. Rommel, appartementsrecht, Die Keure, 2008, p. 68-69 in Vred. Nieuwpoort 5 oktober 2010, op.cit. ; Handboek appartementsrecht, R. Timmermans, Kluwer, Notariële rechtspraak 2018, nr 811 en geciteerde rechtspraak)

- **De toetsing:**

De queeste betreft een onderzoek naar het *onrechtmatig karakter* van de beslissing van de AV (cfr. Supra).

1° Een rechtmatige meerderheid:

De beslissing van 25 oktober 2019 werd genomen met een meerderheid van 14.890 stemmen op 18.529 uitgebrachte stemmen. De beslissing is formeel rechtmatig. Zij werd met 4/5 van de stemmen genomen.

Uit de stukken vermag de rechtbank geen onregelmatigheid inzake de geanoteerde aanwezigheden afleiden.

2° Een schending van de bevoegdheidsgrenzen van de AV van 25 oktober 2019:

Het betreft de vraag zo een latere AV (25/10/2019) een eerdere beslissing van een AV (20/10/1017) kan herroepen.

a) De rechtsbevoegdheid van de AV geput uit het artikel 577-9 § 2 lid 3 BW :

1° De uitvoerende beslissing dd. 17 oktober 2017 :

Naar de toepassing van de wet, horen de lasten in de regel te worden verdeeld volgens het *waardecriterium* (hoofdcriterium) dan wel het *gebruikscriterium*. (577-4 § 1 derde lid 2° BW)

De kosten van herstelling en vernieuwing omgeslaan naar evenredigheid van de respectieve waarde van elke privatieve kavel, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut dat de gemeenschappelijke delen en diensten die deze kosten teweegbrengen, voor elk van de privatieve delen hebben.

De AV 20 oktober 2017 verleende met **unanimiteit** van de stemmen, een vrijstelling van een lastenbijdrage jegens de eisders voor wat betreft hun aandeel in de lift, liftkoker, trap en trap hall, de bekleding van de overlopen op alle verdiepinge deel B.¹

Deze beslissing is definitief en onherroepelijk.

Zij heeft een administratief gezag van gewijsde (Cass. 4 februari 2008, T. App. 2008, afl 2,14). De genomen beslissing is formeel en inhoudelijk bewijskrachtig en uitvoerbaar.

¹ Dit besluit werd goedgekeurd met 5744 van de 5744 uitgebrachte stemmen, zijnde dus met unanimitieit van de betrokken privatieven, alle deel uitmaker

De verleende vrijstelling is op grond van de beslissing dd. 20 oktober 2017 rechtmatig en afdwingbaar.

De wetgever opteerde duidelijk voor een continuïteit inzake financieel beheer en een rechtszekerheid bij de toepassing van de gehanteerde beslissingen.

2° De annulatie-beslissing dd. 19 oktober 2019:

Een niet-betwiste beslissing schept rechtsgevolgen en verzekert een continuïteit inzake beheer en rekeningen.

In principe kan een volgende algemene vergadering een vorige beslissing niet ongedaan maken.

Het *gezag van gewijsde* verhindert de AV om op een verleende beslissing terug te komen. Zoals gemeld is de beslissing dd. 20 oktober 2017 onaantastbaar.

De vordering die een nieuwe beperking, voorwaarde of reserve aan een eerder genomen besluit beoogt, moet daarom worden afgewezen (zie J.-R. BOUYEURE, "L'assemblée générale peut-elle revenir sur une décision antérieure", *Administrer* maart 1990, 14; J.-R. BOUYEURE, "L'autonomie des assemblées générales", *Administrer* februari 2003, 15, nr. 15; in *Verworven rechten en het recht van de algemene vergadering om op genomen beslissingen terug te komen*, Kluwer, Tijd. App. 2004, afl. 4, 15-17).

Opdat de beslissing van 20 oktober 2017 toch zou worden herroepen, moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

1° de beslissing van 20 oktober 2017 mag geen uitvoering hebben gekend.

2° De tweede beslissing (25 oktober 2019) vermag niet te tornen aan de *verworven rechten* die krachtens een eerdere beslissing werden toegewezen aan een kaveleigenaar.

In deze werd uitvoering verleend aan de beslissing dd. 20 oktober 2017 (zie p. 4 besluiten VME). De afrekeningen en invorderingen werden goedgekeurd in 2018 en betaald door de eisers.

De eisers laten verworven rechten gelden op de ondernomen beslissing.

De annulatiebeslissing beoogt de zakelijke rechten van de eisers aan te tasten. Het schendt de verworven rechten van de eisers.

Een algemene vergadering betreft een soeverein orgaan. Zij wordt aangestuurd door mede-eigenaars die met kennis van zaken betrokken worden in het beslissingsproces. Zij horen zich vooraf duidelijk en voldoende te informeren over de ernst en de toedracht van gedane voorstellen en beslissingen. Zij kunnen zich bijtijds laten adviseren door een deskundige van hun keuze dan wel zich informeren bij een professionele syndic die zich als specialist inzake het beheer van mede-eigendommen aandient.

Niemand kan een rechtmatig belang of rechten vorderen voortvloeiende uit zijn eigen onachtzaamheid of onbetamelijkheid (*nemo auditur suam turpitudinem allegans; ex turpi causa actio non oritur*).

De eiser vermag geen verder nadeel ervaren uit een terechte en regelmatige beslissing die op 20 oktober 2017 werd genomen. Bovendien werd de beslissing met unanimititeit van de stemmen genomen.

Het middel aangevoerd door de eiser weerstaat aan de toetsing van de wet.

Bij toepassing van art. 577-9 §2, 2de lid BW werd een valabele en rechtskrachtige

consensuele vrijstelling van de lasten verleend door de AV dd. 25 oktober 2021.
De eisers laten terecht een verworven recht gelden op de verleende vrijstelling.

Het gezag van gewijsde van deze beslissing verhindert de rechtbank om verder onderzoek te doen naar de mogelijkheid tot een potentieel gebruik als grondslag van de verdeelsleutel.

De correlerende lasten verbonden aan de verleende vrijstelling, worden uitgesloten van de lastenverrekening jegens de eisers. De rekeningen horen te worden herzien zoals in het dispositief vermeld.

De AV dd. 25/10/2019 kan de beslissing van 20/10/2017 niet te niet doen.
Ter wille van de bevoegdheidsoverschrijding is de annulatiebeslissing dd.25/10/2019 onrechtmatig.

b) De vordering tot het plaatsen van een tussenteller tot aanrekening van het elektriciteit in het garagecomplex.

Er moet een passend gevolg worden verleend aan de statutaire bepalingen, niet meer noch minder.

Opdat het verbruik per deel meetbaar zou worden, horen de meetinstrumenten te worden voorzien.

Ter wille van het gebruiksrecht toebedeeld aan de garagecomplex, moeten de verbruiklasten meetbaar worden gesteld.

Zo horen de elektriciteitslasten dan wel de onderhoudskosten aan het garagecomplex afzonderlijk te worden gefactureerd, om naderhand toepassing te kunnen maken van de verdeelsleutel zoals voorzien in de splitsingsakte, te weten :
'(...) De privatieve appartementen gelegen in deel A zullen bijdragen in deze kosten ten belope van 10 %, de privatieve appartementen gelegen in delen B en C, samen ten belope van 10 % en het ganse garagecomplex ten belope van 80 %.
Afzonderlijke opdrachten en diensten bestemd voor het garagecomplex horen apart te worden onderschreven en te worden gefactureerd.

Pas dan kan de rechtmatigheid van de aanrekening worden nagekeken waarop de verdeelsleutel kan worden toegepast.

Niet iedere eigenaar van een appartement wordt eigenaar van een garage: een garage kan ook los van een appartement worden verhandeld.

De gebruiker hoort zich terug te vinden in de aanrekening.

Een arbitraire verdeling (waarover de AV zich overigens niet heeft uitgesproken) door de syndicus op een geglobaliseerde factuur die de delen A, B, C en het garagecomplex zonder concrete aanwijzing wat concreet verrekend wordt, is in strijd met de wet.

c) Uit de gewijzigde basisakte wordt één inkomhal toebedeeld aan de eiser, nl. in de blok A. Ook hier hoort een consequente toepassing te worden gedaan van de basisakte (p. 24). Ingevolge de samenvoeging van de appartementen HD-A-2.2 en HD-B2.1 beschikt de eiser over 1.208/100.000sten quotiënten in mede-eigendom. Ter wille van de toepassing van het waarde criterium, vormt het aandeel in de quotiënten de grondslag van de verdeelsleutel. De

vordering wordt op dit punt ook bijgetreden (punt VII vordering). De rechten geput uit de basisakte en een genomen beslissing van de Algemene Vergadering betreffen verworven rechten waarop de verweerster niet kan terug komen.

De vordering wordt gegrond verklaard.

Beslissing

Verklaart de vordering ontvankelijk en in de navolgende mate gegrond:

Zegt voor recht dat de afrekening periode 01.07.2017 – 31.12.2018 en de afrekening 01.01.2019 – 30.06.2019 en de hiermede corresponderende facturen vervat in de stukken kapt B/4, B/5, B/6 en B/7 onregelmatig en nietig zijn.

Zegt voor recht dat de door eisers betaalde bedragen ingevolge voormelde nietige afrekeningen en facturen gelden als voorschot op een nieuw op te maken correcte afrekening.

Beveelt aan de VME dat de lasten verbonden aan (A) de brandblustoestellen, (B) onderhoud schoorstenen en ventilatiekanalen (partim mechanische ventilatie) en (C) schoonmaak, afzonderlijk zal worden gefactureerd, minstens voor de jaren 2017 en vervolgens per genotsdeel verdeeld worden op aangeven van de leverancier zodat een afrekening van die lasten kan gebeuren per betrokken genotsdeel.

Beveelt dat de VME tussentellers dient te plaatsen zoals voorzien in stuk B/19bis van eisers zodat afrekeningen van (D) het elektriciteitsgebruik kan gebeuren volgens de bijzondere genotsrechten als voorzien in de statuten.

Beveelt dat de VME inzake de lasten opgesomd in het BIJZONDER GEBRUIKSRECHT NUMMER 3, de verdeling van de lasten zal gebeuren, als voorzien in de basisakte te weten, de privatieve appartementen gelegen in deel A zullen bijdragen in deze kosten ten belope van tien ten honderd (10 %), de privatieve appartementen gelegen in delen B en C, samen ten belope van tien ten honderd (10 %) en het ganse garagecomplex ten belope van tachtig ten honderd (80 %).

Zegt voor recht dat de afrekeningen vanaf 01.07.2018 beschouwd worden als voorschot op de nieuw op te maken afrekeningen die op basis van de gemiddelden over twee volle jaren gemeten verbruik naderhand opnieuw dienen te worden herberekend.

Zegt voor recht dat appartement HD-A-2.2/B-2.1 integraal deel uitmaakt van Deel A in het in en dat bijgevolg:

- 1) de lasten gevat door [redacted] in Bijzonder Gebruiksrecht nummer 2 (BGR2) en door [redacted] Bijzonder Gebruiksrecht nummer 3 (BGR3) ten laste gelegd worden van appartement HD-A-2.2/B-2.1 voor 1208 quotiteiten (zijnde het Privatief van eisers) en
- 2) de lasten gevat door [redacted] Bijzonder Gebruiksrecht nummer 4 (BGR4) niet ten laste gelegd kunnen worden van appartement HD-A-2.2/B-2.1.

Zegt voor recht dat dat de eisers, krachtens een consensuele vrijstelling van de AV dd. 20 oktober 2017, niet dienen tussen te komen in de lasten van [redacted] deel B (zijnde dus de kosten voorzien in het Bijzonder Gebruiksrecht 4 (BGR4)).

Verleent akte aan de eisers dat zij geen bezwaar hebben tot het aansluiten van de mechanische ventilatie voor de badkamer van het appartement HD-A-2.2/B-2.1 op last van de VME op het ventilatiesysteem op gebouw _____ Deel B.

Akte te verlenen dat eisers geen bezwaar hebben dat de VME de mechanische ventilatie voor de badkamer van het appartement HD-A-2.2/B-2.1 op kosten van de VME afsluit van het ventilatiesysteem op gebouw _____ Deel B.

Zegt voor recht dat eisers vrijgesteld worden van elke bijdrage in de erelonen en de kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars, inzake onderhavige procedure.

De vrederechter veroordeelt de verwerende partij tot betaling van de proceskosten van de eisende partij.

Deze proceskosten bedragen:

- dagvaarding: 190,69 €
- rechtsplegingsvergoeding: 1.440,00 €

De vrederechter veroordeelt _____ tot betaling van het rolrecht van € 50,00.
_____, met KBO-nummer _____
Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van dinsdag achttien mei tweeduizend eenentwintig van het vrederecht van het eerste kanton Oostende, door Jan Desmet, vrederechter, bijgestaan door Kris Morael, griffier.

Digitaal ondertekend door
De vrederechter
Jan Desmet
Op 18-05-2021 om 15:48:15
vrederecht van het
eerste kanton Oostende

Digitaal ondertekend door
De griffier
Kris Morael
Op 18-05-2021 om 15:53:19
vrederecht van het
eerste kanton Oostende