



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 11 februari 2022	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 20A3397/3			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vredegerecht van het derde kanton Brugge

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

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

- , met rijksregisternummer , die woont te

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

- , met rijksregisternummer , die woont te

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

eisende partij

- in de syndicusovereenkomst staat de
, KBO nr.: met vennootschapszetel te
' als syndicus vermeld., ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen
onder nummer die haar maatschappelijke zetel heeft te

met als advocaat meester Wim Tobback, die kantoor houdt te 3000 Leuven, Vaartstraat 22/03

verwerende partij

Procedure

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 18 november 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.

Motivering

De vorderingen

1. Eisende partij vordert in zijn syntheseconclusies neergelegd ter griffie dd. 7/10/2021:

- De vordering van eisers ontvankelijk en gegrond te zien en horen verklaren.
- De besluiten genomen door Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van I dd. 01.08.2020 te vernietigen.
- In elk geval het besluit 15 in haar 5 onderdelen, het besluit 10, en het besluit 5 van de Algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars van KNOKKE-HEIST dd. 01.08.2020 te vernietigen.
- Te zeggen voor recht dat Concluanten op 18.03.2020 rechtmatig een tussenteller mid gecertificeerd (stuk 8 en 9) hebben geplaatst in hun garagebox en gehouden zijn jaarlijks hun verbruik op te geven aan de syndicus zodat een correcte afrekening van het elektriciteitsverbruik kan gebeuren.
- Akte te verlenen aan concluanten dat zij bereid zijn op hun kosten de werken voorzien in de offerte ad een kost van 162,91 EUR (stuk 37) uit te voeren teneinde elke mogelijkheid tot "gesjoemel" uit te sluiten door de zekeringskast te verzegelen door afsluiting en plaatsen van een deurslot met euro vergrendeling. Te zeggen voor recht dat de sleutel ervan wordt bewaard in een verzegelde (door handtekening van concluanten en syndicus) enveloppe door concluanten.
- In zoverre wordt aangedrongen door de VME op andere aanpassingen van deze tussenteller, te zeggen voor recht dat de VME gehouden is deze kosten ten laste te nemen, zonder tussenkomst van Concluanten.
- De verwijdering van de 2 stopcontacten in de vrij toegankelijke gemene delen van de kelderverdieping te bevelen binnen de maand na de betekening van het vonnis, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging.
- De verwijdering van de verlichting voor 3 overdekte parkeerplaatsen op het gelijkvloers dan wel plaatsen van een tussenteller voor individuele aanrekening van het verbruik aan die drie privatieven te bevelen binnen de maand na de betekening van het vonnis, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging.
- Te zeggen voor recht dat post "onderhoud gebouw" in de afrekeningen dient opgesplitst te worden in toepassing van artikel 9 van de basisakte en te zeggen voor recht dat Concluanten niet gehouden zijn tussen te komen, als eigenaar van een garage op het gelijkvloers, in de kosten van onderhoud, herstellingen of vernieuwingen van de lift, alsook van de trapkoker, de trap en de gemeenschappelijke luiken in de kelderverdieping.
- De teruggave te bevelen van de onterecht aangerekende syndickosten ad 923,96 EUR, meer intresten sedert betaling op 25.01.2021 (stuk 38).

- Te zeggen voor recht dat Concluanten vrijgesteld wordt van elke bijdrage in de erelonen en de kosten, die worden verdeeld over de andere mede-eigenaars, inzake onderhavige procedure
- De [naam], te zien en horen veroordelen tot het betalen aan Concluanten van alle gedingkosten, zoals verder begroot.

2. Verwerende partij vordert in haar syntheseconclusies neergelegd ter griffie dd. 5 november 2021:

- De vordering van eisers ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
- Dienvolgens eisers van hun vordering af te wijzen en hen te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de wettelijke rechtsplegingsvergoeding.

De beoordeling

De ontvankelijkheid van de vordering.

3. Het wordt niet betwist dat eisers man en vrouw zijn mede-eigenaars zijn van een op het gelijkvloers van de Residentie [naam], te Knokke-Heist gelegen garagebox nummer 15 én zij als mede-eigenaars over 6/1000 aandelen in de mede-eigendom én gemeenschappelijke delen van het gebouw beschikken.

Eisers vorderen in hoofddeel een vernietiging van de besluitvorming van de VME van 1 augustus 2020 conform het destijds geldende artikel 577-2 §9 O.B.W. Deze vordering werd tijdig op 18 november 2020 ingesteld.

Gezien de hoedanigheid en het voorwerp van de vordering van eisers hebben laatst genoemden belang en hoedanigheid om hun aanspraken in rechte beoordeeld te zien. De vordering van eisers is ontvankelijk.

De gegrondheid van de aanspraken.

Het verzoek tot vernietiging van de besluiten van de algemene vergadering van 1 augustus 2020.

4. Het onderdeel van de vordering van eisers dat ertoe strekt alle beslissingen van de AV van 1 augustus 2020 te doen vernietigen is ongegrond. De rechtbank stelt vast dat behoudens hierna vermelde beslissingen quasi alle beslissingen door de op de AV van 1 augustus 2020 namens eisers aanwezige gevolmachtigde door eisers niet goedgekeurd werden, doch eisers staande deze procedure geen formele, noch juridisch technische, noch inhoudelijke opmerkingen, bezwaren of (verweer)middelen tegen deze besluiten hebben aangevoerd; redenen waarom deze onbestaande niet nader gepreciseerde (verweer)middelen geen onderzoek, noch beoordeling vergen.

Trouwens ten overvloede stelt de rechtbank vast dat de onder nummers 2 tot 4, 6 tot 9, 11 tot 14 en 16 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 op regelmatige en geldige wijze zijn tot stand gekomen. Alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars werden nominatief in het verslag opgenomen, samen met de aandelen waarover zij beschikken. Ter zake waren elf van de dertien mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, die 824 aandelen in de mede-eigendom vertegenwoordigen.

De rechtbank stelt vast dat alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars waaronder eisers akkoord zijn gegaan dat de heer [naam] als secretaris van de vergadering werd aangeduid. Dat deze persoon de zoon is van de syndicus van het appartementsgebouw is zonder belang. De syndicus blijkt tevens mede-eigenaar te zijn in het gebouw; redenen waarom deze laatste in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar aan de besluitvorming op de AV van 1 augustus 2020 heeft deelgenomen.

Tevens stelt de rechtbank vast dat de heer [naam] (syndicus en mede-eigenaar van het appartementsgebouw) in de punten die betrekking hebben op "de discussie [naam]" niet heeft deelgenomen aan de stemming. Ook agendapunten welke betrekking hebben op de voorliggende afrekening van de gemene lasten en baten én op de kwijting van de syndicus werden in afwezigheid van de heer [naam] beslist. Om de continuïteit van de besluitvorming te garanderen heeft de AV wijselijk één van de mede-eigenaars als voorzitter aangeduid én [naam] (als derde) secretaris aangeduid. Op deze wijze wordt het continue verloop en de notulering van de beslissingen verzekerd.

Er wordt niet de minste onregelmatigheid of ongeldigheid door de rechtbank vastgesteld net zomin dienende overtuigend en sluitend geachte bewijzen ter zake door de eisende partijen worden voorgelegd.

De vernietiging van de onder de punten 5,10 en 15 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 genomen beslissing.

5. Het onderdeel van de vorderingen van eisende partijen dat er toe strekt de punten 5 en 10 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 te vernietigen is ongegrond.

In essentie houden de eisende partijen voor dat bij gebreke aan de voorlegging van een gedetailleerde afrekening én uitsplitsing van bepaalde aangerekende kosten voor de tot het gelijkvloers behorende privatieve kavels, geen goedkeuring van de afrekening voor de boekjaren 2019 en 2020 (tot 30 juni 2020) kan tussenkomen, net zomin de syndicus kwijting kan verleend worden.

Hier volstaat vast te stellen dat:

- de eisende partijen nimmer (ook niet voorafgaand aan de AV van 1 augustus 2020) een verzoek tot uitsplitsing van de gemene lasten, op de wijze zoals verzocht, als agendapunt aan de syndicus hebben voorgelegd met het oog op het toevoegen ervan op hun agenda van de eerstvolgende AV;
- In artikel 10 b) van het reglement van mede-eigendom (pg. 28 van de basisakte van 29 juni 1999) is bepaald dat de syndicus minstens éénmaal per jaar "zijn *algemene* rekening van uitgaven en inkomsten" aan de algemene vergadering voorlegt. Bijgevolg dient de syndicus in de regel zich te beperken tot een algemene rekening, zonder uitsplitsing ervan van de individuele gemene lasten, het type en/of de wijze van aanrekening ervan onder de onderscheiden mede-eigenaars;
- Op 1 augustus 2020 werd volgens het punt 5 en 9 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 aan alle mede-eigenaars een "gedetailleerde afrekeningen" meegedeeld en hebben deze mede-eigenaars de ontvangst ervan bevestigd;
- een verzoek tot verduidelijking of uitsplitsing van de gemene lasten kan hooguit, nadat daaromtrent de regelmatige beslissing door een BAV van een VME getroffen werd, naar de toekomst toe uitwerking hebben, waardoor de door de syndicus van voormelde residentie voorgelegde afrekening voldoende duidelijk en gedetailleerd waren terwijl de mede-eigenaars toe te laten de

wijze van aan- en afrekening van algemene lasten te onderzoeken en al of niet goed te keuren;

- Ten overvloede is er de feitelijke vaststelling dat alle mede-eigenaars, inbegrepen eisers, op gedetailleerde wijze inzage hebben gekregen van de door de syndicus in rekening gebrachte gemene lasten en uitsplitsing ervan per soort en type van mede-eigenaars. Alvast werd duidelijk rekening gehouden met de voor het gelijkvloers van de residentie vermelde regeling in artikel 9 a), tweede lid van het reglement van mede-eigendom dd. 29 juni 1999 specifieke regeling geldende voor de garageboxen zich bevindende op het gelijkvloers van de residentie. Immers deze mede-eigenaars dienen niet tussen te komen in welbepaalde kosten voor de lift, trapkoker en gemeenschappelijke ruimtes in de kelderverdieping van het gebouw. Eisers laten na enige toelichting te verstrekken of zo ja in welke mate bepaalde niet statutaire ten hunner laste gelegde gemene lasten zouden zijn aangerekend.

Bijgevolg zijn de afrekeningen van 2019 en 2020 tot en met 30 juni 2020 formeel én met de in de wet voorziene meerderheden wettig en regelmatig goedgekeurd. De tegenstelling van de eisende partijen is ongegrond.

Het is niet omdat er klaarblijkelijk een discussie is omtrent de aanrekening van elektriciteit vanuit de garagebox nummer 15 (toebehorende aan de eisende partijen) dat dit de voor het verleden daadwerkelijk aangerekende én noodzakelijk te vereffenen gemene lasten onjuist of onbehoorlijk zou zijn opgesteld. Evenmin ontwaart de rechtbank enige onbehoorlijke aan- of toerekening van de in voormelde artikel 9 van het reglement van mede-eigendom niet ten laste van de eigenaars van de op het gelijkvloers gelegen garagebox te leggen gemene lasten aan de eisende partijen.

Bijgevolg zijn de beslissingen onder punten 5 en 10 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 correct, regelmatig en geldig beslist. De door eisende partijen gevorderde ongegrondverklaring mist feitelijke grondslag.

6. De onder punt 15 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 vermelde beslissing zijn onder de vijf onderverdeelde punten één voor één als onregelmatig, minstens onwettig of onrechtmatig te aanzien.

Uit de oproeping tot de AV van 1 augustus 2020 (zie bijlage aan stuk 24 van de eisende partijen) stelt de rechtbank vast dat het agendapunt "discussie" via een ter zake bijgevoegde nota als agendapunt vermeld stond. Ook de onderscheiden punten a t/m e van deze beslissing werden in de oproeping specifiek geagendeerd. Ofschoon uit deze oproeping niet noodzakelijk de te treffen beslissing kan afgeleid worden, dient iedere mede-eigenaar te beseffen dat de in de oproepingsbrief vermelde aangelegenheid noodzakelijkerwijs, als gevolg van het jaarlijks karakter van de algemene vergadering, tot een beslissing zal leiden.

Dat de oproeping en agendering van de "discussie" onvoldoende duidelijk zou zijn en niet zou toelaten te achterhalen of en in welke mate een beslissing op de AV van 1 augustus 2020 zou worden getroffen, is onjuist. Het agendapunt is voldoende duidelijk om de draagwijdte van de te treffen besluiten te achterhalen, niet in het minst omdat alle mede-eigenaars op de hoogte werden gesteld van de uitgebreide briefwisseling tussen de syndicus en de raadslieden van de eisende partijen én van de omvang van de betwiste aangelegenheid. Uit de voorliggende nota en de repliek erop door de raadsman van de eisende partij is het meer dan duidelijk dat éénieder van de mede-eigenaars de ware toedracht van de problematiek en de aan besluitvorming voorgelegde agendapunten kon achterhalen.

7. Evenwel stelt de rechtbank vast dat de deelrubrieken onder het punt 15 van de notulen van de AV van 1 augustus 2020 geen objectieve, algemene en neutrale vraagstelling, waarover de AV diende te beslissen, bevatten.

Door vragen te stellen over het al of niet privégebruik van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen en/of de mogelijkheid tot plaatsing van een tussenteller en/of noodzaak tot keuring ervan door een erkend organisme van een door een mede-eigenaar geplaatste tussenteller,... aan de beoordeling van de algemene vergadering voor te leggen, onder het punt "discussie ' ...'", is het duidelijk dat de één welbepaalde individuele eigenaar gevisieerd wordt. Een algemene vergadering beslist over de met betrekking tot de gemene delen relevant geachte en noodzakelijk te treffen aangelegenheden, die objectief en zonder onderscheid ten aanzien van alle of welbepaalde groepen van mede-eigenaars van toepassing zijn en ten uitvoer dienen gelegd te worden. Door bijkomende voorwaarden en vereisten via beslissingen van een algemene vergadering ten aanzien van één mede-eigenaar uit te vaardigen, wordt een onverantwoorde besluitvorming in de hand gewerkt. De situatie van mede-eigenaars van garagebox 15 dient op dezelfde wijze zoals de overige nummers 13 tem 15 op het gelijkvloers gelegen autoboxen, desgevallend de onder de nummers 10 tem 12 gelegen autostandplaatsen op het gelijkvloers van de residentie in abstracto behandeld en beoordeeld te worden. Alleszins de beslissingen waarbij voorgehouden wordt dat de eisende partijen geen gebruik zouden kunnen maken van de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen is strijdig met de statuten. Als mede-eigenaars dienen de eisende partijen tot beloop van 6/1000 in de specifieke voor de op het gelijkvloers gelegen autostandplaatsen en garageboxen toe te rekenen gemene lasten bij te dragen.

Het vereiste van een wijziging van een gemeenschappelijke installatie (het aanbrengen van een tussenteller voor het gebruik van de elektriciteitsleidingen in de garagebox) is trouwens op 19 februari 2020 uitdrukkelijk door de syndicus ten aanzien van de eisende partijen opgelegd. De syndicus heeft aan eisers opgedragen onmiddellijk te zorgen voor de plaatsing en levering van een aparte elektriciteitsmeter die het correct verbruik zal registreren.

Op 18 maart 2020 om 15:45 hebben de eisende partijen de plaatsing van hun elektriciteitsmeter samen met de achterstallige betaling van de gemene lasten ad. 7,69 euro aan de VME bevestigd(met foto ervan).

Op basis van het deskundig advies van [] is gebleken dat:

- De plaatsing van de tussenteller door de syndicus verantwoord was.

- Geen officiële meter met een EAN-nummer door een privatieve mede-eigenaar van de garagebox aan de elektriciteitsleverancier of distributeur diende aangevraagd te worden. Samen met de rechtbank heeft de gerechtsdeskundige terecht voorgehouden dat dit nimmer gevraagd werd door de syndicus én bovenal geheel economisch onverantwoord zou zijn.

- De plaatsing van de tussenteller geen herkeuring van de volledige installatie impliceert, net zomin dat het bijplaatsen van een schakelaar aanleiding geeft tot de opmaak van nieuwe schema's of herkeuring. Het werd trouwens niet gevraagd door de syndicus.

- Teneinde een misbruik van een niet verzegelde tussenteller te vermijden, een verzegeling onder partijen van de tussenteller aangewezen zou zijn.

Voormeld adviezen van de gerechtsdeskundige dd. 23 juni 2021 worden alhier herhaald en bevestigd.

Ten overvloede is er de vaststelling dat de eisende partijen een MID-gekeurde tussenteller hebben geplaatst. Volgens de gerechtsdeskundige is het MID-keurmerk van de Europese richtlijn voorgeschreven waarborg dat het toestel daadwerkelijk het geregistreerd aantal kWh aangeeft en een perfecte registratie ervan waarneemt.

De deskundige besluit oordeelkundig dat de door de eisende partijen geplaatste tussenteller in de afsluitbare garagebox perfect bruikbaar is voor het doel waarom deze werd geplaatst, namelijk het registreren van een in garagebox eventueel verbruik van elektriciteit.

Dat de verlichting van de overdekte parkeerplaatsen aan de binnenzijde van bepaalde autostandplaatsen enkel tot voordeel van de eigenaars van deze parkeerplaatsen (onder meer de syndicus) strekt, is niet van orde om zowel de afrekening van het verbruik van elektriciteit voor deze verlichting én de medegaande afrekening van de voorbije jaren te vernietigen. Immers op de binnenkoer van het gelijkvloers is er geen toereikende verlichting aangebracht.

Ofschoon deze mede-eigenaars van drie autostandplaatsen het meeste voordeel of nut halen uit de binnenwaarts aan deze parkeerplaatsen opgehangen verlichtingsarmatuur, stelt de rechtbank vast dat deze verlichting klaarblijkelijk aanspringt bij het betreden van de overdekte koer, de verlichting is klaarblijkelijk sterk genoeg opdat de aan de overzijde gelegen garageboxen evenzeer indirect daarvan gebruik kunnen maken bij het betreden van hun box.

Er wordt niet begrepen dat de overige mede-eigenaars van de garageboxen op het gelijkvloers, inbegrepen de eisende partijen, jarenlang niet de minste betwisting omtrent deze wijze van gebruik van een gemeenschappelijke kost betwisting hebben gevoerd en dit in het kader van verzoek tot minnelijke schikking van eisende partijen dd. 29 januari 2020 disproportioneel wordt uitvergroot.

Bovenal is daaromtrent geen enkele beslissing getroffen op de AV van 1 augustus 2020; redenen waarom het al of niet verbruik van deze indirecte verlichting dient beoordeeld te worden.

8. De wijze van aanrekenen van het elektriciteitsverbruik aan eisende partijen vindt plaats in uitvoering van de bijzondere bepalingen in de basisakte. De eisende partijen waren van bij aanvang op de hoogte van deze bijzondere regeling; redenen waarom zij dan ook tot beloop van 6/1000 dienen mee te betalen in de door hen aangerekende elektriciteitskosten.

Destijds werd de inkom én de binnenkoer onderhouden en hersteld. Daarnaast werd de eisende partijen conform hun eigen verzoek van 22 januari 2020 "enkel gebruik van de automatische garagepoort, de verlichting in de doorrit en de verlichting in hun garagebox" (zie bijlage aan stuk 21 eisers) redenen waarom de syndicus noodzakelijkerwijze de daarvoor in rekening gebrachte bijzondere gemene lasten ten belope van 6/1000 ervan ten laste van de eisende partijen dient te leggen en aan te rekenen.

9. De in artikel 9 a) opgenomen regeling in het reglement van mede-eigendom dd. 29 juni 1999 omtrent de gemeenschappelijke lasten voor het gelijkvloers is duidelijk en geldig, waardoor geen aanpassing, noch aanvulling, noch verduidelijking zich opdringt. Bovenal is een wijziging ten aanzien van de eisende partijen onverantwoord. Dit punt werd niet geagendeerd én ter zake hebben de eisende partijen geen daaromtrent toelaatbare vordering gesteld. De verwijzing naar het bebaalde van het artikel 577-9 §6 O.B.W. gaat niet op. Voormelde vordering kan aan de rechtbank voorgelegd worden mits daartoe een hypothecaire randmelding voorafgaande aan de procedure wordt verricht. Alvast is het onderdeel van de vorderingen van eisende partijen strekkende tot wijziging van de gemene lasten ontoelaatbaar minstens ongegrond. Eisers lijken hooguit een verduidelijking te bekomen die echter tot een individueel uitzonderingsregime zou leiden. Dit kan en mag niet.

10. De aanspraken van de syndicus om aan de eisende partijen forfaitaire vergoeding aan te rekenen ten belope van 25 euro per maand zolang de tussenteller niet gekeurd wordt is ongeldig minstens onrechtmatig. Hiervoor werd gesteld dat geen technische keuring noodzakelijk is. Voorts is de plaatsing van de tussenteller verantwoord. De aanrekening van een bedrag van 250 euro per maand is trouwens een boetebeding die niet in de statuten is voorzien. De voorgestelde boete is disproportioneel en daardoor nietig te verklaren.

11. De door de syndicus aan de eisende partijen via beslissing van de AV gevorderde aanspraken zijn ontoelaatbaar. Dat de syndicus bepaalde kosten zou kunnen aanrekenen aan een mede-eigenaar is vooreerst niet in de statuten voorzien. Daarnaast is de syndicus geen gedingpartij en zijn de aanspraken ter zake ontoelaatbaar. De onder punt 15 e) van de notulen van 1 augustus 2020 voormelde beslissing is een niet tot de bevoegdheid van de VME behorende aangelegenheid. Deze private aanspraken zijn gebeurlijk op een andere wijze te beoordelen. Bij gebreke aan bevoegdheid komt het niet aan de VME toe om de aanspraken van een derde te gaan beoordelen.

12. De overige aanspraken van de eisende partijen zijn ontoelaatbaar, minstens ongegrond. Deze rechtsverklarende aanspraken voldoen niet aan artikel 18 tweede lid Ger.W. Er is geen sprake van een ernstig bedreigd recht in hoofde van de eisende partij. Daarnaast komt het niet aan de rechtbank toe om rechtstreeks beslissingen te treffen die het beheer in stand houden of werking van de VME en de organen ervan zou kunnen beïnvloeden. Slechts in één geval is het de rechtbank toegelaten om zonder voorafgaande besluitvorming van de VME rechtstreeks te interfereren en beslissingen op te leggen aangaande bepaalde uit te voeren werken of verplichtingen (Zie artikel 577-9 §4 eerste lid en tweede lid O.B.W.). voormelde aangelegenheid doet zich niet voor.

Het is dus bijgevolg niet aan de rechtbank toegestaan om bepaalde door eisers of de syndicus uit te voeren werken te gelasten, net zomin de rechtbank tot de verwijdering van de verlichting en/of stopcontacten in gemene delen rechtstreeks een beslissing kan treffen.

13. Ook de door eisers gevorderde aanspraken ter zake de opsplitsing van de gemene lasten (lees en begrijp: de vrijstelling ervan) werd op ontoelaatbare wijze aan de rechtbank voorgelegd. Minstens is er geen redenen voor zo'n opsplitsing in zoverre de voorgelegde afrekeningen duidelijk zijn en zo'n bepaling hooguit naar de toekomst toe gevolgen kan hebben.

14. Alle overige aanspraken van eisers zijn minstens wegens het onbewezen en betwist karakter ervan als ongegrond af te wijzen.

De gedingkosten

15. Als de beperkt in het gelijk gestelde partij is het passend, redelijk en billijk om de beide gedingpartijen tot de helften, uitgezonderd het hierna bepaalde rolrecht, te veroordelen. Alle gedingkosten uitgezonderd het rolrecht voor deze procedure worden bij helften ten laste van beide partijen gelegd wegen het wederzijds ongelijk.

Het rolrecht wordt integraal ten laste van verweerster gelegd gezien de tussengekomen vernietiging van de onder het punt 15 voormelde beslissingen aangaande de "discussie" van de AV van 1 augustus 2020.

16. De kosten en erelonen van de bijstandskundige worden hierna definitief begroot. Aangenomen dat de eisende partijen deze kosten hebben voorgesloten is de veroordeling van verweerster tot de helft ervan noodzakelijk.

17. De door eisers gevorderde verhoogde rechtsplegingsvergoeding ad. 2.500 euro is ongegrond. Niet alleen zijn de aanspraken van eiseres grotendeels af te wijzen, het merendeel van deze vorderingen van eisers hebben deze procedure nodeloos complex gemaakt. Het is te betreuren dat partijen over zo'n klein geschil geen redelijke oplossing kunnen vinden. Als vastgesteld wordt dat de decendenten van eisers (wijlen de heer [naam] [naam]) als aandeelhouder van de NV [naam], eigenaar was van het grondperceel waarop thans voormelde residentie opgericht werd is huidige betwisting des te problematischer te aanzien.

Beslissing

Verklaart de vordering van eisende partijen ontvankelijk en in navolgende mate beperkt gegrond.

Vernietigt de onder het punt 15 van de notulen van de Algemene Vergadering van de VME (vereniging van mede-eigenaars) van [naam] [naam], dd. 01.08.2020 vermelde beslissingen (onder de punten a tem e).

Wijst de overige vorderingsonderdelen van de eisende partijen als ontoelaatbaar minstens als ongegrond af.

Begroot de kosten en erelonen van de bijstandsdeskundige architect [naam] definitief op een bedrag van 428,34 euro (inclusief btw).

Legt de gedingkosten voor deze procedure bij helften ten laste van de eisende en verwerende partijen, uitgezonderd het rolrecht.

Veroordeelt de verwerende partij om aan eisende partijen te betalen de som van 314,04 euro zijnde de helft van de door de eisende partijen voorgesloten of reeds vereffende gedingkosten, zijnde de dagvaardingskosten, de verplaatsingskosten van de leden van de rechtbank, de bijdrage BJB en de kosten en erelonen van de bijstandsdeskundige.

Zegt voor recht dat de overige helft van de door de eisende partijen voorgesloten gedingkosten definitief ten hunner laste zijn en blijven, zonder verhaal noch recuperatie ervan op verweerster.

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

Wijst de respectieve aanspraken van beide partijen onder de gevorderde (verhoogde) rechtsplegingsvergoeding wederzijds af.

De vrederechter veroordeelt Vereniging van Mede-eigenaars Residentie [naam] [naam] met KBO-nummer [naam], tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Wijst het meer of anders gevorderde in alle omstandigheden als ongegrond af.

Dit vonnis is uitgesproken in openbare zitting van 11 februari 2022 van het vredegerecht van het derde kanton Brugge, door vrederechter Kurt Creyf, bijgestaan door griffier Ben Nollet.

Digitaal ondertekend door
De vrederechter
Kurt Creyf
Op 11-02-2022 om 17:07:03
vredegerecht van het derde
kanton Brugge

Digitaal ondertekend door
De griffier
Ben Nollet
Op 14-02-2022 om 14:13:17
vredegerecht van het derde
kanton Brugge