

009691

Repertoriumnummer 2023/ 11476
Datum van uitspraak 6.12.2023
Rolnummer 22/1889/A

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen,
afdeling Brugge,
sectie burgerlijke rechtbank

Vonnis

Kamer B.1

Aangeboden op
Niet te registreren

B.1
VON
EV

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, kamer B.1, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak 22/1889/A

_____ (RRN: 811216-045.96), geboren op 16/12/1981, wonende te _____

appellant

voor wie optreedt meester VANHOUTTE GEERT, advocaat te 8211 ZEDELGEM,
Ernegemsestraat 14 (ref.: 20/04/11).

tegen :

_____ met zetel te 8000 BRUGGE,

Eerste geïntimeerde

voor wie optreedt meester VAN BRABANT ALEXANDER C 156, advocaat te 8000 BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16 (ref.: 2553/A1).

_____ met zetel te 8000 BRUGGE _____

Tweede geïntimeerde

voor wie optreedt meester OCKIER LUDO, advocaat te 8500 KORTRIJK, Beneluxpark 24 (ref.:
20140034933-01/CW/LPO).

I. PROCEDURE

De rechtbank neemt kennis van het dossier, met daarin ondermeer :

- het aangevochten (tussen)vonnis van het Vrederecht van het vierde kanton Brugge, uitgesproken op 23 september 2021 (AR nr. 20A1965) ;
- het aangevochten eindvonnis van het Vrederecht van het vierde kanton Brugge, uitgesproken op 3 maart 2022 (AR nr. 20A1965) ;
- het verzoekschrift tot hoger beroep tegen dit vonnis, door _____ op 16 juni 2022 neergelegd op de griffie van deze rechtbank.

Op de inleidende zitting van 7 september 2022 werden de conclusietermijnen die de partijen waren overeengekomen, bekrachtigd en werd de zaak voor behandeling vastgesteld op de zitting van 15 november 2023.

De partijen hebben hun middelen en conclusies voorgedragen in de openbare zitting van 15 november 2023, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Toepassing werd gemaakt van de artikelen 2, 24 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

II. BIJZONDERSTE GEGEVENS VAN DE ZAAK

1. De aangevochten vonnissen

Bij tussenvonnis van 23 september 2021 oordeelde de Vrederechter als volgt :

Alvorens ten gronde te beslissen :

- Beveelt de heropening van de debatten;
- Beveelt aan verwerende partij [REDACTED] de voorlegging van de agenda, het verzendingsbewijs van de oproepingen, het proces-verbaal van algemene vergadering van 2/9/21, en het bewijs van verzending van dit proces-verbaal door neerlegging van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze stukken in het bundel op de griffie van deze rechtbank;
- Beveelt conform art. 877 Ger.W. aan de bevoegde griffier van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge zesde kamer, de dagvaarding en alle besluiten in de procedure gekend onder het AR 18/1591/A in een voor eensluidend verklaard afschrift toe te sturen naar de griffie van deze rechtbank teneinde te worden gevoegd in de procedurebundel gekend onder rolnummer 20A1965/4 binnen de 14 dagen;
- Houdt berechting van alle vorderingen aan inclusief deze met betrekking tot de ontvankelijkheid en deze met betrekking tot de kosten;
- Beveelt voorlopige tenuitvoerlegging

Stelt de zaak daartoe vast op openbare zitting van donderdag vier november tweeduizend eenentwintig om 10:00 uur, te 8000 Brugge, Kazernevest 4, gelijkvloers zaal "V".

Bij eindvonnis van 3 maart 2022 oordeelde de Vrederechter als volgt :

De vrederechter:

- I. ontvangt de vordering doch wijst deze af als ongegrond;
- II. veroordeelt eisende partij tot betaling van alle eigen kosten en proceskosten van verwerende partijen;

Deze proceskosten bedragen:

- rechtsplegingsvergoeding ten aanzien van elke verwerende partij € 7.500,00

De vrederechter veroordeelt [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED] tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar.

2. De standpunten van de partijen in de beroepsprocedure

De [REDACTED] vordert :

- Het hoger beroep van conculant ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens de bestreden vonnissen teniet te doen en opnieuw wijzende, de oorspronkelijke vorderingen van conculant, ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- Dienvolgens de bestreden onregelmatige, bedrieglijke of minstens onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering van 12 maart 2020 op grond van artikel 577-9, §2 oud BW (artikel 3.92, §3 NBW) en artikel 577-9, §6 oud BW (artikelen 3.92, §7 NBW) te vernietigen of te wijzigen, waarbij conculant zich in graad van hoger beroep beperkt tot de agendapunten 5, 7, 8, 9, 22.1, 22.2, 22.4.
- De sommatie van geïntimeerden aan conculant integraal af te wijzen inzake het voorleggen van alle uitspraken en stand van zaken m. b.t. zijn betwisting met de bouwpromotor en de al dan niet vordering in ontbinding of verzaking aan de vordering in ontbinding van zijn aangekochte privé-eigenschappen.;
- De door de eerste Rechter toegekende verhoogde rechtsplegingsvergoeding van € 7.500 aan beide geïntimeerden [REDACTED] af te wijzen, minstens deze in ondergeschikte orde te herleiden tot het basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare vordering.;
- De gevorderde verhoogde rechtsplegingsvergoedingen in graad van hoger beroep voor zowel eerste als tweede geïntimeerde af te wijzen.
- De grove beschuldigingen en minachting van de eerste Rechter aan het adres van conculant te herroepen.
- Geïntimeerden te veroordelen tot alle kosten van het geding, met inbegrip van de rolrechten zowel in eerste aanleg als in graad van hoger beroep, waarbij wordt gezegd voor recht dat conculant niet moet tussenkomen in de betaling van de gerechtskosten, in hoofde van conculant begroot op:

<u>procedure eerste aanleg :</u>	
- kosten dagvaarding (incl. €20,00 bijdrage begrotingsfonds):	€ 193,18
- geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding:	€ 1.800,00
- rolrechten (reeds betaald door conculant)	€ 50,00
 <u>procedure hoger beroep :</u>	
- bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand:	€ 22,00
- geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding:	€ 1.800,00
 TOTAAL :	 € 3.865,18

De [REDACTED] vordert :

Het hoger beroep van [REDACTED] ongegrond te verklaren.

De oorspronkelijke vordering van [REDACTED] in elk geval af te wijzen als onontvankelijk dan wel in elk geval als ongegrond.

Akte te verlenen aan de sommatie van de [REDACTED] aan [REDACTED]

- copie mede te delen van alle uitspraken inzake zijn betwisting met de bouwpromotor, copie van de procedure akten eerste aanleg na het tussenvonnis van dhr Vrederechter dd. 23.09.2021, zo hoger beroep copie van de procedure akten hoger beroep;
- standpunt in te nemen of hij al dan niet een vordering in ontbinding van de koop van zijn privaatief heeft ingesteld in de hangende procedure met de bouwpromotor;
- mede te delen wat de stand van voormelde procedure is;
- standpunt in te nemen of hij al dan niet uitdrukkelijk heeft verzaakt aan een vordering in ontbinding van de aankoop van zijn privaatief.

Bij gebreke past het dat uw zetel, desgevallend ambtshalve, in toepassing van art. 871 Ger. Wb., aan partij [REDACTED] beveelt binnen de 14 dagen passend gevolg te verlenen aan voormelde sommatie, onder verbeurte van een dwangsom van 100 EUR per dag vertraging.

te veroordelen tot betaling aan conluante van alle kosten van het geding inclusief de te indexerende rechtsplegingsvergoedingen over de beide aanleggen, zoals verder begroot.

De veroordert :

De vordering van appelland in elk geval af te wijzen, in zoverre als niet onontvankelijk, dan wel in elk geval als ongegrond;

Appelland te veroordelen tot betaling aan conluante van alle kosten van het geding, inclusief de te indexerende rechtsplegingsvergoedingen over beide aanleggen:

Rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg	7.500,00 EUR
Rechtsplegingsvergoeding hoger beroep	7.500,00 EUR

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren niettegenstaande elk verhaal en zonder mogelijkheid tot kantonement.

3. De feitelijke gegevens van de zaak

1. zegt eigenaar te zijn van de volgende privatieven in het gebouwencomplex

- in Blok C : het appartement met nr. C.1.3 op de tweede en derde verdieping
- in Blok D :
 - de garageboxen G9 en GK24
 - de parkeerplaats P5

2. Op de zitting van 15 november 2023 hebben de raadslieden van de en op vraag van de rechtbank uitdrukkelijk bevestigd dat de gemene delen van het gebouwencomplex tot op heden niet voorlopig werden opgeleverd.

3. Bij akte betekend op 10 juli 2020 is overgegaan tot dagvaarding van de en de als syndicus van de residentie, waarbij werd gevorderd :

- de bestreden onregelmatige, bedrieglijke of minstens onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering van 12 maart 2020 te vernietigen of te wijzigen (blijkens de opsomming van de 'opmerkingen per bestreden agendapunt' (zie de eerste alinea van p. 3 van de dagvaarding) werden de beslissingen onder de agendapunten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18, 22, 22.1, 22.2, 22.4, 22.5, 23 en 23.1 bestreden);
- de aanstelling van een syndicus ad hoc, teneinde de wettelijke en statutaire opdrachten waar te nemen ;
- de aanstelling van een deskundige (boekhouder) belast met het boekenonderzoek.

4. Bij tussenvonnissen van 23 september 2021 heeft de Vrederechter geoordeeld zoals hoger uiteengezet.

5. In zijn syntheseconclusie heeft [REDACTED]
- de vordering tot vernietiging beperkt tot de (beslissingen vermeld onder de) agendapunten 1 t.e.m. 10, 13, 14, 18, 22 en 23;
 - volhard in zijn vordering tot aanstelling van een syndicus ad hoc en aanstelling van een deskundige ;
 - voorbehoud gevraagd om van de syndicus schadevergoeding te vorderen wegens het door hem geleden persoonlijk nadeel ;
 - te zeggen voor recht dat de residentie niet voldoet aan de vigerende brandveiligheidsvereisten *'en ambtshalve de passende maatregelen te bevelen die nodig zijn teneinde de bewoners en eigenaars (en de omwonenden) te vrijwaren van brandgevaar'* ;
 - *'te zeggen voor recht dat de aanhoudende lasterlijke aantijgingen en uitspraken van eerste verweerster en tweede verweerster gericht tegen conluant niet kunnen getolereerd worden'*.

Zowel de [REDACTED] als de syndicus hebben geconcludeerd tot het afwijzen van de vorderingen van [REDACTED] als onontvankelijk, dan wel ongegrond en gevorderd om [REDACTED] in toepassing van artikel 871 Ger.W. te veroordelen om alle procedurestukken voor te leggen uit de door hem tegen de bouwpromotor gevoerde procedure.

6. Bij eindvonnissen van 3 maart 2022 heeft de Vrederechter alle vorderingen van [REDACTED] afgewezen als ongegrond.

7. In hoger beroep volhard [REDACTED] enkel in zijn vordering strekkend tot de nietigverklaring van door de algemene vergadering van 12 maart 2020 onder de agendapunten 5, 7, 8, 9, 22.1, 22.2 en 22.4 genomen beslissingen.

III. BEOORDELING

1. Het hoger beroep tegen het tussenvonnissen van 23 september 2021

1. Het aangevochten vonnis werd uitgesproken op 23 september 2021 en werd blijkens de verklaringen van partijen op de zitting van 15 november 2023, niet betekend.

Het hoger beroep tegen dit vonnis, ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 16 juni 2022 is dan ook tijdig conform artikel 1051 van het Gerechtelijk Wetboek (verder : Ger.W.).

2. De [REDACTED] werpt op dat [REDACTED] 'niet gegriefd kan zijn' door het tussenvonnissen wat betreft de voorlegging van de stukken van zijn procedure tegen de bouwpromotor, anderzijds 'geen belang' heeft *'met zijn middel'* (lees : bij zijn hoger beroep) wat betreft de bevolen voorlegging van de stukken met betrekking tot de algemene vergadering van 2 september 2021.

Waar de [REDACTED] het belang van [REDACTED] bij zijn hoger beroep betwist, is -anders dan zij meent (de [REDACTED] vraagt enkel om het hoger beroep af te wijzen als ongegrond)- sprake van een exceptie van onontvankelijkheid.

3. De aangevochten beslissing van de Vrederechter om bepaalde stukken bij het dossier te voegen, is krachtens artikel 880, tweede lid Ger.W. niet vatbaar voor hoger beroep.

Het hoger beroep tegen het (tussen)vonnis van 23 september 2021 wordt dan ook afgewezen als onontvankelijk.

2. Het hoger beroep tegen het eindvonnis van 3 maart 2022

1. Het aangevochten vonnis werd uitgesproken op 3 maart 2022 en werd betekend bij akte van 16 mei 2022.

Het hoger beroep tegen dit vonnis, ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 16 juni 2022 is dan ook tijdig conform artikel 1051 Ger.W.

2. Noch de [REDACTED], noch de [REDACTED] heeft geconcludeerd tot de onontvankelijkheid van het door [REDACTED] ingestelde hoger beroep.

Er zijn geen middelen van onontvankelijkheid die door de rechtbank ambtshalve moeten worden opgeworpen.

Het hoger beroep werd op regelmatige wijze ingesteld en [REDACTED] heeft belang en hoedanigheid om dit rechtsmiddel aan te wenden.

Het door [REDACTED] ingestelde hoger beroep is ontvankelijk.

3. De grond van de zaak

3.1. Voorafgaandelijk

De rechtbank gaat hierna enkel in op de middelen die afdoende en relevant zijn om tot haar beslissing te komen.

Indien de rechtbank bepaalde middelen en argumenten niet verder of meer in detail ontmoet is dit omdat zij naar haar oordeel niet (langer) relevant zijn in die zin dat ze niet van aard zijn de rechtbank tot een andersluidende beslissing te (kunnen) leiden.

De rechtbank gaat hoe dan ook niet in op allerhande loutere bedenkingen en meningen, dan wel overwegingen en standpunten die geen enkele relevantie hebben voor de beoordeling van de voorliggende vorderingen, waaronder alle (omstandig uiteengezette) verwijten die de partijen elkaar menen te moeten maken.

3.2. De hoedanigheid van [REDACTED] als mede-eigenaar

1. De [redacted] betwist niet dat [redacted] mede-eigenaar was in de Residentie [redacted] en in die hoedanigheid heeft deelgenomen aan de kwestieuze algemene vergadering van 12 maart 2020.

De [redacted] betwist evenmin dat [redacted] op heden mede-eigenaar is.

De [redacted] stelt enkel dat [redacted] slechts over een volgehouden en actueel belang als mede-eigenaar beschikt in geval hij uitdrukkelijk afstand doet van zijn recht om de ontbinding van de koop/verkoop van zijn privatieven te vorderen (zie nr. 48 van de syntheseconclusie).

Het standpunt van de [redacted] is onjuist.

Noch het bestaan van het recht om de ontbinding van de koop/verkoop te vorderen, noch het in rechte uitoefenen van dat recht tast de hoedanigheid of het belang van [redacted] aan.

2. Waar de [redacted] het belang en de hoedanigheid van [redacted] betwist, draagt zij daarvan de bewijslast.

2.1. De [redacted] werpt het vermoeden op dat [redacted] de ontbinding van de koop/verkoop van zijn privatieven vordert en vraagt opnieuw dat zou bevolen worden dat stukken worden voorgelegd uit de procedure van [redacted] tegen de bouwpromotor.

[redacted] schrijft dat '*... vast staat (of minstens het tegenovergestelde niet bewezen is) dat tot op heden geen vonnis is tussengekomen die de ontbinding van de koop heeft uitgesproken*' (p. 9, laatste alinea).

2.2. Of er een ontbindingsvordering is ingesteld, heeft geen belang (zie hoger).

2.3. De [redacted] beweert, noch bewijst dat er inmiddels werd beslist tot ontbinding van de koop/verkoop.

2.4. Bij de bewijsgaring heeft de rechter slechts een achtergestelde of subsidiaire rol. In het burgerlijk proces- en bewijsrecht geldt immers het beginsel van de partijwerkzaamheid. Dit houdt in dat partijen zelf het nodige moeten doen om onderzoeksmaatregelen zo veel als mogelijk overbodig te maken. Partijen moeten zelf de nodige inspanningen leveren om de bewijslevering te faciliteren (B. ALLEMEERSCH, Taakverdeling in het burgerlijk proces, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 426, nr. 118 en Antwerpen 21 oktober 2015, P&B 2016/1, 23).

Slechts in geval op een afdoende wijze aannemelijk wordt gemaakt dat een partij de noodzakelijke en nuttige stukken niet zelf kan voorleggen, en dus haar recht op bewijs, als onderdeel van het recht op een eerlijk proces, in het gedrang komt, kan daartoe beroep worden gedaan op de rechtbank. In dat geval kan de rechtbank bijvoorbeeld een deskundigenonderzoek bevelen of aan een derde die een nuttig stuk heeft bevelen om dit bij het dossier te voegen.

De [redacted] bewijst, noch maakt aannemelijk dat zij in 'bewijsnood' verkeert. Zo blijkt uit niets dat de [redacted] aan de bouwpromotor heeft gevraagd naar een stand van zaken en/of de voorlegging heeft gevraagd van procedurestukken en dit haar werd geweigerd.

Evenmin bewijst de [redacted] dat zij op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid nazicht heeft gedaan en naast de overgeschreven titel van [redacted] de kantmelding van een vordering tot ontbinding voorkomt.

In de omstandigheden wordt niet ingegaan op het verzoek tot toepassing van artikel 877 Ger.W.

2.5. De door de [REDACTED] opgeworpen betwisting wordt afgewezen als ongegrond.

3.3. In de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED]

3.3.1. Eerste grief : het vonnis van 3 maart 2022 bevat geen correcte weergave van de pertinente feiten en de vorderingen van [REDACTED]

1. Behalve de controle op de formele regelmatigheid van het beroepen vonnis, beoordeelt de rechter in hoger beroep niet de wettigheid van de beroepen uitspraak, maar wel de zaak zelf die onderworpen wordt aan een volledig nieuw onderzoek (vgl. Cass. 17 april 2009, RW 2009-10, 1777, noot S. Mosselmans).

2. In toepassing van artikel 780,3° Ger.W. dient een vonnis, behalve de gronden en het beschikkend gedeelte, (onder meer) het onderwerp van de vordering(en) en het antwoord op de overeenkomstig artikel 744, eerste lid Ger.W. uiteengezette middelen van de partijen te bevatten.

Anders dan [REDACTED] aanneemt, volgt uit geen enkele wettelijke bepaling of regel dat een vonnis ook de 'pertinente feiten' moet bevatten.

3. Wat betreft de weergave van de vorderingen, beperkt [REDACTED] zich tot het vermelden van zijn voor de Vrederechter ingestelde vorderingen, zonder meer (p. 16 van zijn syntheseconclusie).

3.1. Anders dan [REDACTED] lijkt aan te nemen, volgt uit artikel 780, 3° Ger.W. niet dat een vonnis de onderscheiden gestelde vorderingen woordelijk dient weer te geven.

3.2. [REDACTED] ontbeert belang bij zijn grief of hoger beroep op dit punt aangezien hij van alle in zijn syntheseconclusie weergegeven vorderingen, enkel nog volhardt in zijn vordering tot vernietiging of wijziging van de door de algemene vergadering van 12 maart 2020 onder de agendapunten 5, 7, 8, 9, 22.1, 22.2 en 22.4 genomen beslissingen en met betrekking tot deze vorderingen er geen miskenning voorligt van artikel 780 Ger.W.

3.3.2. Derde grief : ten onrechte werd de vordering tot nietigverklaring van de onder de agendapunten 5, 7, 8, 9, 22.1, 22.2 en 22.4 genomen beslissingen afgewezen als ongegrond

1. De rechtbank merkt vooreerst op dat de grief van [REDACTED] uitdrukkelijk beperkt is tot de beslissing waarbij zijn vordering tot nietigverklaring van de beslissingen genomen onder de voormelde agendapunten werd afgewezen als ongegrond, en zich dus niet uitstrekt tot de (impliciete) beslissing tot afwijzing van zijn vordering tot wijziging van de onder deze agendapunten genomen beslissingen.

Daar staat tegenover dat [REDACTED] (alleen) in het 'beschikkend gedeelte' van zijn syntheseconclusie opnieuw vordert om de voormelde, nog bestreden beslissingen van de algemene vergadering 'te wijzigen'.

Enige grief of middel tot staving van dit beroep/deze vordering valt evenwel niet terug te vinden.

Bovendien stelt de rechtbank vast dat [REDACTED] net als in de procedure voor de Vrederechter, niet vordert in welke zin de bestreden beslissingen zouden dienen gewijzigd te worden, terwijl de rechtbank krachtens het beschikkingsbeginsel slechts kan toekennen wat wordt gevorderd.

Wat betreft de hernomen vordering van [REDACTED] strekkend tot het wijzigen van de onder de voormelde agendapunten genomen beslissingen van de algemene vergadering van 12 maart 2020, wordt het hoger beroep afgewezen als ongegrond.

2. [REDACTED] vordert de nietigverklaring van de voormelde beslissingen om reden dat zij onregelmatig, bedrieglijk, minstens onrechtmatig werden genomen.

3. Artikel 577-9 §2 oud BW bepaalt:

“Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert.

Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.”

Een beslissing is onregelmatig, wanneer substantiële voorschriften met betrekking tot de organisatie en de werking van de algemene vergadering niet in acht werden genomen, d.w.z. deze tot stand is gekomen met schending van wettelijke of van statutaire bepalingen, ongeacht of het gaat om vormvoorschriften die betrekking hebben op de organisatie of het verloop van de algemene vergadering, dan wel regels ten gronde, waarbij de algemene vergadering haar bevoegdheid te buiten gaat.

Een beslissing is onrechtmatig, onder meer wanneer er een wanverhouding bestaat tussen de door de meerderheid van mede-eigenaars beoogde doelstellingen en de nadelen die de minderheid van de mede-eigenaars daarvan ondervindt of wanneer de meerderheid haar wil oplegt aan de minderheid en een maatregel goedkeurt die strijdig is met het algemeen belang of de belangen van de meerderheid en daarenboven schade veroorzaakt aan de minderheid, zelfs aan één enkele mede-eigenaar.

Bedrieglijk is de beslissing, die op arglistige wijze of met kunstgrepen tot stand is gekomen of strijdig is met de waarachtigheid.

4. De [REDACTED] werpt op dat geen van de bestreden beslissingen voor [REDACTED] een persoonlijk nadeel oplevert, zodat zijn vordering moet worden afgewezen als ongegrond.

4.1. De [REDACTED] zet terecht uiteen dat vooraleer kan worden onderzocht of de aangevochten beslissingen onregelmatig, onrechtmatig dan wel bedrieglijk zijn, dient te worden beoordeeld of de aangevochten beslissingen een persoonlijk nadeel opleveren voor [REDACTED]

4.2. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de met ingang van 1 januari 2019 toegevoegde voorwaarde van een persoonlijk nadeel slechts de 'verbijzondering' is van de belangvereiste van artikel 17 Ger.W. (zie de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *Parl.St. Kamer*, Doc 54 2919/001, 222, onder 3°).

Deze voorwaarde dient dan ook zo begrepen en uitgelegd te worden dat de mede-eigenaar die de vernietiging vordert van een beslissing van de algemene vergadering, bij zijn vordering een materieel of moreel voordeel mag verwachten en waardoor zijn bestaande rechtstoestand gewijzigd en verbeterd kan worden (vgl. Cass. 23 april 2021, AR nr. C.19.0502.N en Cass. 5 september 2018, AR nr. P.2018.0208.F).

5. De bestreden beslissingen betreffen de volgende agendapunten :

Agendapunt 5: Samenstelling Raad van mede-eigendom en rekencommissaris voor komend werkjaar. Bespreking + stemming

Agendapunt 7: Goedkeuring van de afrekening en balans van het afgelopen boekjaar 01.01.2019 – 31.12.2019. Bespreking + stemming

Agendapunt 8: Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus. Bespreking + stemming

Agendapunt 9: aanstelling van syndicus en zijn contract. Bespreking + stemming

Agendapunt 22: bespreking van de verschillende (onderhouds)contracten

- 22.1 verzekeringen: brandpolis, BA (met uitbreiding contractuele aansprakelijkheid en rechtsbijstand bij externe maatschappij)
- 22.2. poetsonderhoudscontract
- 22.4. onderhoud hagen

6. Agendapunt 5

Er is in hoofde van [REDACTED] geen sprake (meer) van het vereiste persoonlijk nadeel, nu uit de voorliggende stukken en conclusies blijkt dat in de navolgende algemene vergadering van 2 september 2021 kwijting werd verleend aan de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris die bij de aangevochten beslissingen werden aangesteld en de vordering van [REDACTED] strekkend tot het vernietigen van deze beslissingen bij vonnis van 9 oktober 2022 werd afgewezen als ongegrond (stukken C/3 en A/8 en A/9 van de [REDACTED]).

Dat dit vonnis werd bestreden middels hoger beroep doet aan deze vaststelling (hic et nunc) geen afbreuk.

7. De agendapunten 7 en 22

7.1. De [REDACTED] werpt op dat [REDACTED] door de aangevochten beslissingen niet persoonlijk wordt benadeeld, aangezien hij 'tot op heden' niet bijdraagt in de kosten die betrekking hebben op zijn privatieven nu deze worden ten laste genomen door de bouwpromotor (nr. 63 van de syntheseconclusie voor de [REDACTED]).

[REDACTED] betwist dit niet, maar zet uiteen dat dit niet relevant is ('Wie de afrekening betaalt is niet relevant').

7.2. Het belang om in rechte op te treden/de vereiste van het persoonlijk nadeel moet in concreto worden onderzocht, in het licht van de zaak zelf. Een zuiver theoretische of in abstracto beoordeling volstaat niet.

7.3. Waar [REDACTED] stelt dat 'bepaalde boekingen hun repercussies hebben op de toekomstige afrekeningen', moet worden vastgesteld dat [REDACTED] niet/nergens aanduidt welke boekingen hij bedoelt en de rechtbank aan de hand van de voorliggende stukken ook niet tot de vaststelling komt dat de opmerking van [REDACTED] terecht is.

7.4. Waar [REDACTED] niet betwist dat hij tot op heden de gemene kosten verbonden aan zijn privatieven niet betaalt en niet beweert, laat staan bewijst dat deze betalingen niet definitief/slechts ten voorlopige titel werden betaald door de bouwpromotor, is geen sprake van het wettelijk vereiste persoonlijke nadeel.

7.5. Het hoger beroep wat betreft de onder deze punten genomen beslissingen, is ongegrond.

8. Agendapunt 8

8.1. Het verweer van de [REDACTED] dat [REDACTED] geen concreet persoonlijk nadeel aantoonde bij de onder dit punt bestreden beslissingen, wordt door [REDACTED] niet beantwoord.

De rechtbank treedt het verweer van de [REDACTED] integraal bij dat door [REDACTED] geen bewijs wordt geleverd dat de bestreden beslissing hem een werkelijk en concreet bestaand nadeel oplevert.

8.2. Het hoger beroep wat betreft de onder deze punten genomen beslissingen, is ongegrond.

9. Agendapunt 9

9.1. Onder verwijzing naar ondermeer het gegeven dat [REDACTED] niet meer de aanstelling van een syndicus ad hoc vordert, werpt de [REDACTED] het gebrek aan het vereiste persoonlijk nadeel op.

[REDACTED] betwist dit verweer, waartoe hij uiteenzet: '*Concluant, mede-eigenaar in de residentie, neemt deel aan de AV, de beraadslagingen en stemmingen en heeft persoonlijk belang bij het beheer van de gemene delen van de residentie door de syndicus*'.

9.2. Dat [REDACTED] persoonlijk belang heeft bij het beheer van de gemene delen van de residentie door de syndicus is juist, maar maakt niet het vereiste persoonlijk nadeel uit/toont nog niet aan dat [REDACTED] over een concreet, persoonlijk en daadwerkelijk belang beschikt bij zijn vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

9.3. Er is in hoofde van [REDACTED] geen sprake (meer) van het vereiste persoonlijk nadeel, te meer uit de voorliggende stukken en conclusies blijkt dat (1) de betreffende syndicus naderhand ontslag heeft genomen en bij niet aangevochten beslissing van de algemene vergadering van 2 september 2021 een nieuwe syndicus werd aangesteld en (2) de vordering van [REDACTED] strekkend tot nietigverklaring van de beslissing van de algemene vergadering van 2 september 2021 om aan de [REDACTED] verleende kwijting te vernietigen bij vonnis van 9 oktober 2022 werd afgewezen als ongegrond (stukken C/3 en A/8 en A/9 van de [REDACTED]). Dat dit vonnis werd bestreden middels hoger beroep doet aan deze vaststelling (hic et nunc) geen afbreuk.

9.4. Het hoger beroep wat betreft de onder deze punten genomen beslissingen, is ongegrond.

3.4. In de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED]

De 'rechtstreekse' betwisting tussen deze partijen is beperkt tot de beslissing van de Vrederechter om [REDACTED] te veroordelen om aan de [REDACTED] een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 7500,00 euro te betalen.

Over deze betwisting wordt verder geoordeeld.

3.5. Vierde grief : het 'herroepen' van de grove beschuldigingen en minachting van de Vrederechter aan het adres van [REDACTED]

1. [REDACTED] beschikt (in een beroepsprocedure) enkel over de mogelijkheid om beslissingen van de Vrederechter te bestrijden en te horen teniet doen of hervormen.

Deze rechtbank kan geen feitelijke vaststellingen (bijvoorbeeld het (uit de argumentatie blijkende) gebrek aan inzicht in de werking van een [REDACTED] en de 'avalanche van procedures') of loutere bedenkingen van de Vrederechter 'herroepen'.

2. De geïssueerde vermeldingen vormen slechts de motieven van de beslissing tot het toekennen van een hogere rechtsplegingsvergoeding.

Het hoger beroep tegen deze beslissing wordt hierna beoordeeld.

4. De vordering van de [REDACTED] tot onder meer uitvoerbaarverklaring van het vonnis

1. De [REDACTED] vordert dit vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal en zonder mogelijkheid tot kantonement.

2. Tegen dit vonnis kan geen verzet, noch hoger beroep worden ingesteld, terwijl in voorliggend geval geen wettelijke regel de schorsende kracht van een voorziening in cassatie bepaalt.

Huidig vonnis is bijgevolg van rechtswege uitvoerbaar, zodat de vordering om het vonnis bij voorraad uitvoerbaar te verklaren zonder voorwerp is.

3. Kantonement is in toepassing van artikel 1404 Ger.W. slechts mogelijk in geval verzet of hoger beroep is ingesteld tegen een uitvoerbare rechterlijke beslissing. Tegen huidig vonnis is noch verzet, noch hoger beroep mogelijk, zodat de uitsluiting van de mogelijkheid tot kantonement van rechtswege geldt.

5. De kosten van het geding

5.0. Voorafgaandelijk

1. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 14 oktober 2018 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten teneinde de griffierechten te hervormen (B.S. 20 december 2018) blijkt dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen:
- (a) het rolrecht als fiscale schuld (en de daaraan gekoppelde verplichting tot kwijting door de belastingplichtige(n) van dit bedrag aan de fiscus), en
 - (b) het rolrecht als onderdeel van de gerechtskosten.

Het rolrecht als fiscale schuld wordt beheerst door de fiscale regels (waaronder artikel 269² van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten), terwijl het rolrecht als deel van de gerechtskosten wordt beheerst door de regelen vervat in de artikelen 1017-1024 Ger.W.

2. Het rolrecht als fiscale schuld dient ten laste te worden gelegd overeenkomstig artikel 269², §1, tweede lid W. Reg., dat bepaalt:

" Het recht is volledig verschuldigd door de partij die de zaak op de rol heeft doen stellen, behalve indien:

- 1° de verweerder in het ongelijk wordt gesteld, in welk geval het recht volledig verschuldigd is door de verweerder;*
- 2° de partijen onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, in welk geval het recht ten dele door de eiser en ten dele door de verweerder verschuldigd is, volgens de beslissing van de rechter. "*

5.1. De kosten van de procedure voor de Vrederechter

5.1.1. Het rolrecht als fiscale schuld

Tegen de beslissing van de Vrederechter waarbij [REDACTED] werd veroordeeld tot betaling van het rolrecht als fiscale schuld kan/kon geen hoger beroep ingesteld worden (zie artikel 269², §1, eerste lid van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (verder : W.Reg.)).

Deze beslissing kan op zich dan ook niet worden hervormd.

5.1.2. De gerechtskosten

a. Het rolrecht als gerechtstkost

[REDACTED] vraagt het rolrecht (als fiscale schuld) waartoe hij door de Vrederechter werd veroordeeld terug ten titel van gerechtstkost.

Aangezien [REDACTED] over de grond van de zaak de in het ongelijk gestelde partij is/blijft, is een wijziging van de gevolgen van de veroordeling tot betaling van het rolrecht als fiscale schuld middels een uitwijzing van de gerechtskosten niet aan de orde.

b. In de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED]

1. Aangezien [REDACTED] over de grond van de zaak de in het ongelijk gestelde partij is/blijft, dienen de overige gerechtskosten van de procedure voor de Vrederechter te zijn laste te blijven.

Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

2. [REDACTED] betwist de toekenning van een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 7 500,00 euro.

2.1. Aangezien de betwisting niet in geld waardeerbare vorderingen betreft, bedroeg het basisbedrag aan rechtsplegingsvergoeding op het ogenblik van de uitspraak van het aangevochten vonnis 1 560,00 euro en het maximumbedrag 13 000,00 euro.

2.2. In toepassing van artikel 1022, derde lid Ger.W. kan op verzoek van een van de partijen, dat in voorkomend geval wordt gedaan na ondervraging door de rechter, de rechter bij een met bijzondere redenen omklede beslissing ofwel de rechtsplegingsvergoeding verminderen, ofwel verhogen, zonder de door de Koning bepaalde maximum- en minimumbedragen te overschrijden. Bij zijn beoordeling houdt de rechter rekening met :

- de financiële draagkracht van de verliezende partij, om het bedrag van de vergoeding te verminderen;
- de complexiteit van de zaak ;
- de contractueel bepaalde vergoedingen voor de in het gelijk gestelde partij ;
- het kennelijk onredelijk karakter van de situatie.

Uit de wetsgeschiedenis van deze bepaling blijkt dat het precieze criterium van de complexiteit van de zaak verband houdt met het uitgavenniveau, vanuit de idee dat complexe zaken in de regel meer uitgaven vereisen dan eenvoudige zaken (vgl. Cass. 7 oktober 2022, AR nr. C.21.0221.N).

2.3. Uit het procedurebundel blijkt dat sprake was van een complexe en zeer omvangrijke zaak, wat in hoofde van de [REDACTED] onbetwistbaar heeft geleid tot hoge kosten van verdediging :

- de inleidende dagvaarding beslaat niet minder dan 35 bladzijden ;
- de syntheseconclusie van [REDACTED] opafgaand aan het tussenvonnissen van 23 september 2021 besloeg niet minder dan 81 bladzijden ;
- bij tussenvonnissen werd de voorlegging van bijkomende stukken bevolen, waarna opnieuw zeer uitgebreid werd geconcludeerd en [REDACTED] een syntheseconclusie van 116 bladzijden neerlegde.

2.5. In acht genomen de complexiteit van de zaak, wordt de beslissing van de Vrederechter om een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 7 500,00 euro toe te kennen, bevestigd.

2.6. Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

c. In de verhouding tussen [REDACTED] en de bv. [REDACTED]

1. Aangezien [REDACTED] over de grond van de zaak de in het ongelijk gestelde partij is/blijft, dienen de overige gerechtskosten van de procedure voor de Vrederechter te zijn laste te blijven.

Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

2. [REDACTED] betwist de toekenning van een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 7 500,00 euro.

2.1. De bewering van [REDACTED] dat de [REDACTED] voor de Vrederechter geen verhoogde rechtsplegingsvergoeding heeft gevorderd, is pertinent onjuist (zie p. 60 van de conclusie van 31 augustus 2021 -stuk 23 rechtsplegingsdossier).

2.2. In acht genomen de complexiteit van de zaak (zie de uiteenzetting hierboven), wordt de beslissing van de Vrederechter om een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 7 500,00 euro toe te kennen, bevestigd.

2.3. Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

5.2. De kosten van de beroepsprocedure

5.2.1. Het rolrecht als fiscale schuld

1. Uit het in de parlementaire voorbereiding becijferde voorbeeld blijkt dat de beoordeling van het al dan niet 'in het ongelijk gesteld zijn' geen betrekking heeft op het (al dan niet succesvol zijn van het) rechtsmiddel, maar wel op de grond van de zaak (zie : Amendement, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2569/10, 4-8; Aanvullend verslag, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54-2569/11, 4).

2. Aangezien [REDACTED] over de grond van de zaak de in het ongelijk gestelde partij is/blijft, wordt hij veroordeeld tot het betalen van het als fiscale schuld verschuldigde rolrecht van 165,00 euro.

Het rolrecht moet worden betaald aan de Federale Overheidsdienst Financiën.

De Federale Overheidsdienst Financiën zal aan diegene die het rolrecht moet betalen een verzoek tot betaling verzenden.

Er is van rechtswege een administratieve boete verschuldigd in geval de betaling niet tijdig wordt gedaan (zie artikel 4 van het KB van 28 januari 2019 betreffende de uitvoering van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffies van hoven en rechtbanken (B.S. 31 januari 2019)).

5.2.2. De gerechtskosten

De gerechtskosten dienen in de regel uitgewezen te worden rekening houdend met het (al dan niet succesvol zijn van het) aangewende rechtsmiddel (vgl. Cass. 6 januari 2015, AR nr. P130619N).

a. In de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED]

1. Gelet op de afwijzing van het principaal hoger beroep, worden de overige kosten van de beroepsprocedure ten laste van [REDACTED] gelegd.

2. De [REDACTED] vordert een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 5 000,00 euro.

2.1. Ook in graad van hoger beroep is sprake van een complexe zaak, nu [REDACTED] ondanks de beperking van zijn hoger beroep- in totaal niet minder dan 114 bladzijden conclusies heeft neergelegd, waarin vele tientallen middelen werden opgeworpen. Anderzijds werd omstandig gemotiveerd beroep aangetekend tegen een vonnis waartegen dit rechtsmiddel niet eens openstond.

2.2. Het staat vast dat de basisrechtsplegingsvergoeding van 1 800,00 euro de advocatenkosten van de [REDACTED] bijlange na niet dekt.

2.3. De door de [REDACTED] gevorderde verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 5 000,00 euro wordt toegekend.

b. In de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED]

1. De betwisting tussen deze partijen betreft enkel de door de Vrederechter toegekende rechtsplegingsvergoeding.

2. Gelet op de afwijzing van het principaal hoger beroep, worden de overige kosten van de beroepsprocedure ten laste van [REDACTED] gelegd.

3. De betwisting tussen partijen is een geld waardebare vordering (met name van 7 500,00 euro), zodat het basisbedrag aan rechtsplegingsvergoeding 1 350,00 euro bedraagt.

4. Er is tussen deze partijen geen sprake van een complex geschil, wat ook blijkt uit het feit dat de [REDACTED] daarover slechts relatief korte conclusies heeft neergelegd.

Evenmin is er een andere reden om een verhoogde rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

Aan de [REDACTED] wordt ten titel van rechtsplegingsvergoeding dan ook 1 350,00 euro toegekend.

**OM DEZE REDENEN
BESLIST DE RECHTBANK ALS VOLGT**

In graad van hoger beroep en op tegenspraak.

Wijst het hoger beroep van [REDACTED] tegen het tussenvonnissen van 23 september 2021 af als onontvankelijk.

Wijst het hoger beroep van [REDACTED] tegen het eindvonnis van 3 maart 2022 af als ongegrond.

Veroordeelt [REDACTED] om ten titel van rolrecht voor de beroepsprocedure aan de Federale Overheidsdienst Financiën de som van 165,00 euro te betalen.

Veroordeelt in de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED] tot de gerechtskosten van de beroepsprocedure, in zijn hoofde niet te begroten nu ze hem ten laste blijven en aan de zijde van de [REDACTED] begroot op 5 000,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

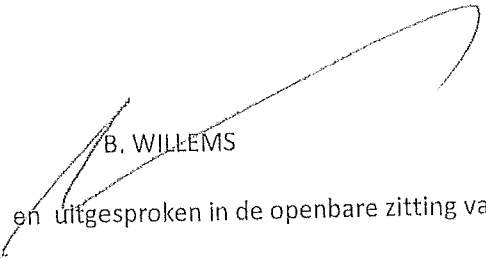
Veroordeelt in de verhouding tussen [REDACTED] en de [REDACTED] tot de gerechtskosten van de beroepsprocedure, in zijn hoofde niet te begroten nu ze hem ten laste blijven en aan de zijde van de [REDACTED] begroot op 1 350,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

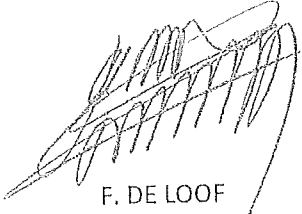
Wijst de vordering van de [REDACTED] er toe strekkend dit vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad, niettegenstaande elk verhaal, af als zonder voorwerp.

Wijst de vordering van de [REDACTED], strekkend tot het uitsluiten van de mogelijkheid tot kantonnement, af als zonder voorwerp, dan wel ongegrond.

De rechtbank stelt vast dat het onmogelijk is om dit vonnis in gedematerialiseerde vorm op te maken omdat zij nog niet beschikt over de door artikel 782, §2, derde lid Ger.W. opgelegde gekwalificeerde elektronische handtekening.

Aldus gewezen door de kamer B.1 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, samengesteld uit :
Filip De Loof, alleenrechtsprekend rechter
Barbara Willems, griffier


B. WILLEMS


F. DE LOOF

en uitgesproken in de openbare zitting van zes december tweeduizend drieëntwintig.