



0000000000

| |
|---|
| Repertoriumnummer 2024/2675 |
| Datum van uitspraak 6.03.2024 |
| Rolnummer 23/71/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 23/71/A

██████████ (RRN: ██████████) wonende te ██████████, ██████████,

appellant

voor wie optreedt meester VANHOUTTE GEERT, advocaat te 8211 ZEDELGEM, Eernegemsestraat 14 (ref.: 21/10/251).

tegen :

██████████ # vme (KBO: ██████████) met zetel te ██████████
██████████,

Geïntimeerde
hierna de VME genoemd

voor wie optreedt meester VAN BRABANT ALEXANDER, advocaat te 8000 BRUGGE, Gulden Vlieslaan 16 (ref.: 2699/A1).

I. PROCEDURE

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

- het aangevochten vonnis van het Vrederecht van het vierde kanton Brugge, uitgesproken op 3 oktober 2022 (AR nr. 22A67) ;
- het verzoekschrift tot hoger beroep tegen dit vonnis, door ██████████ op 5 januari 2023 neergelegd op de griffie van deze rechtbank.

Bij beschikking van 15 februari 2023 werden de conclusietermijnen bepaald zoals tussen de partijen was overeengekomen en werd de zaak voor behandeling vastgesteld op de zitting van 21 februari 2024.

De partijen hebben hun middelen en conclusies voorgedragen in de openbare zitting van 21 februari 2024, 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. Het aangevochten vonnis

De Vrederechter oordeelde als volgt :

De vrederechter:

- I. verklaart de vordering onontvankelijk en ongegrond;
- II. veroordeelt elsende partij tot alle kosten van het geding, waaronder de eigen kosten en de rechtsplegingsvergoeding van verwerende partij begroot op € 5.000,00;

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.

2. De standpunten van de partijen in de beroepsprocedure

[REDACTED] vordert :

- Het hoger beroep van conculant ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens het bestreden vonnis teniet te doen en opnieuw wijzende, de oorspronkelijke vorderingen van conculant, zoals hoofdzakelijk gesteld voor de eerste Rechter, ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens

(1) de bestreden onregelmatige notulen van de statutaire algemene vergadering (hierna afgekort AV) van 2 september.2021 te vernietigen wegens:

- de onvolledige bijeenroeping naar de AV,
- de onregelmatige verzendwijze van de bijeenroeping naar de AV,
- de onregelmatige samenstelling van de AV,
- de onregelmatigheden nopens de stemformulieren en de stemresultaten van de AV,
- de onregelmatige opmaak van de notulen van de AV,
- de onregelmatige verzendwijze van de notulen van de AV,

(2) de bestreden onregelmatige, bedrieglijke of minstens onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering van 2 september 2021 op grond van artikel 3.92, §3 NBW en artikel 3.92, §7

NBW (artikel 577-9, §2 en artikel 577-9, §6 oud BW) te vernietigen of te wijzigen waarbij conculant zich in graad van hoger beroep beperkt tot de agendapunten 5, 6.3, 7, 8, 21.1 en 21.5);

(3) de verhoogde rechtsplegingsvergoeding toegekend door de eerste Rechter te vernietigen.

- Aan conculant akte te verlenen van de hierboven vermelde sommaties, waarbij geïntimeerde wordt gesommeerd:
 - o Om alle 'informatiefiches eigenaar' voor de [REDACTED] en eventuele gedateerde aanpassingen, die werden overgemaakt aan de ex-syndicus [REDACTED] gedurende zijn syndicschap, voor te leggen (aanstelling d.d. 18.04.2016 tot de AV d.d. 02.09.2021);
 - o Om de gebeurlijke bewijzen aangetekende zendingen voor de bijeenroeping naar de AV d.d. 02.09.2021 voor te leggen.
- Overeenkomstig art. 877 Ger.W. geïntimeerde te bevelen de bovenstaande stukken voor te leggen voor zover niet spontaan wordt voldaan aan bovenstaande sommatie van conculant.
- Aan conculant akte verlenen van zijn voorbehoud om zijn vordering uit te breiden na het toetsen van de voorkeur van verzending op de informatiefiches van de mede-eigenaars (en gedateerde aanpassingen) aan de verzendwijze van de bijeenroeping naar de AV d.d. 02.09.2021 en de verzendwijze van de beslissingen met de notulen.
- Geïntimeerde te veroordelen tot alle kosten van het geding met inbegrip van de te indexerende rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van € 1.800, en met inbegrip van de rolrechten in eerste aanleg en in graad van beroep te betalen aan de Belgische Staat, waarbij conculant niet moet tussenkomen in betaling van de gerechtskosten, in hoofde van conculant begroot op:

procedure eerste aanleg :

| | |
|---|------------|
| - kosten dagvaarding | € 174,01 |
| - bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand | 20,00 |
| - geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding: | € 1.680,00 |
| - rolrechten (reeds betaald door conculant) | € 50,00 |

procedure hoger beroep :

| | |
|---|------------|
| - bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand | € 24,00 |
| - geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding : | € 1.800,00 |

TOTAAL : € 3.748,01

De VME vordert :

Het hoger beroep van [REDACTED] ongegrond te verklaren.

De oorspronkelijke vordering van [REDACTED] 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.

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

[...]

KOSTENSTAAT:

| | |
|--|----------|
| 1. Verhoogde rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg: | € 5.000 |
| 2. Rechtsplegingsvergoeding beroep: | € 5.000 |
| 3. Betekeningskosten vonnis eerste aanleg (stuk A/10): | € 232,63 |

3. De feitelijke gegevens van de zaak

1. [REDACTED] zegt eigenaar te zijn van de volgende privatieven in het gebouwencomplex De Wispeltuïn:

- 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 21 februari 2024 heeft de raadsman van de [REDACTED] op niet-betwiste wijze uiteengezet dat de gemene delen van het gebouwencomplex [REDACTED] tot op heden niet voorlopig werden opgeleverd.

3. Bij akte betekend op 31 december 2021 is [REDACTED] overgegaan tot dagvaarding van de [REDACTED], waarbij in het 'beschikkend gedeelte' van de dagvaarding werd gevorderd om 'de bestreden onregelmatige, bedrieglijke of minstens onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering van

12 maart 2020 op grond van de artikelen 577-9, §2 en artikel 577-9, §6 Burgerlijk Wetboek te vernietigen of te wijzigen'.

Uit het 'overwegend gedeelte' van de dagvaarding blijkt dat beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van 2 september 2021 werden geïgiseerd, met name deze vermeld onder de nrs. 5, 6.3, 7, 8, 11.1, 19, 21.1 en 21.5.

4. Bij vonnis van 3 oktober 2022 oordeelde de Vrederechter zoals hoger uiteengezet.

III. BEOORDELING

1. De hogere beroepen

1. Het aangevochten vonnis werd betekend bij akte van 5 december 2022.

Het hoger beroep, ingesteld bij het op 5 januari 2023 neergelegd verzoekschrift, is dan ook tijdig (zie artikel 1051 van het Gerechtelijk Wetboek (verder : Ger.W.)).

2. De [REDACTED] heeft niet geconcludeerd tot de onontvankelijkheid van het door [REDACTED] ingestelde (principaal) 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. Het incidenteel hoger beroep van de [REDACTED] is ontvankelijk aangezien :

- het principaal hoger beroep tijdig en niet nietig is ;
- het tijdig werd ingesteld, met name in de eerste conclusie na het hoofdberoep.

2. De grond van de zaak

2.1. 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 vertegenwoordigd was op en heeft deelgenomen aan de algemene vergadering van 2 september 2021.

De VME betwist evenmin dat [REDACTED] tot op heden mede-eigenaar is.

De VME 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. 30 van de syntheseconclusie).

Het standpunt van de VME is onjuist.

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

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

2.1. De VME werpt het vermoeden op dat [REDACTED] in zijn procedure tegen de bouwpromotor, **inmiddels hangend voor het Hof van Beroep te Gent**, de ontbinding van de koop/verkoop van zijn privatieven vordert en sommeert [REDACTED] om een aantal stukken uit deze procedure voor te leggen.

Ondergeschikt vordert de VME dat de rechtbank aan [REDACTED] zou bevelen deze stukken voor te leggen.

Verwijzend naar het vonnis dat door deze rechtbank en kamer op 6 april 2022 werd gewezen tussen partijen, zet [REDACTED] uiteen dat de vorderingen die door hem worden gesteld in zijn procedure tegen de bouwpromotor geen enkele impact hebben op de hier voorliggende vorderingen en hij dan ook niet wenst in te gaan op de onterechte sommatie van de VME.

2.2. De VME beweert, noch bewijst dat er inmiddels werd beslist tot ontbinding van de koop/verkoop.

2.3. Of [REDACTED] in de procedure tegen de bouwpromotor een vordering strekkend tot ontbinding van de verkoop heeft ingesteld, heeft op heden (dit is : zolang een dergelijke vordering niet werd ingewilligd) geen belang (zie hoger).

Het voorleggen van stukken om te kunnen nagaan of deze vordering al dan niet werd gesteld, dan wel er uitdrukkelijk afstand van werd gedaan, heeft dan ook geen enkel nut.

2.4. Louter volledigheidshalve.

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 VME bewijst, noch maakt aannemelijk dat zij in 'bewijsnood' verkeert. Zo blijkt uit niets dat de VME 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 VME 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 zou hoe dan ook niet worden ingegaan op het verzoek tot toepassing van artikel 877 Ger.W.

3. De door de VME opgeworpen betwisting wordt afgewezen als ongegrond.

2.2. De vordering van [REDACTED] om 'de bestreden onregelmatige notulen' van de algemene vergadering van 2 september 2021 'te vernietigen'

1. [REDACTED] herneemt deze ook reeds voor de Vrederechter ingestelde vordering.
2. De notulen van een algemene vergadering van mede-eigenaars gelden als bewijskrachtige akte ('instrumentum probationis') van hetgeen in de vergadering is behandeld, gezegd en besloten.
3. Uit geen enkele wettelijke bepaling volgt dat deze rechtbank notulen kan 'vernietigen'.

De rechtbank kan zich enkel uitspreken over de bewijskracht en de bewijswaarde van een als notulen van een algemene vergadering voorgelegd stuk.

De rechtbank kan uitsluitend door een algemene vergadering van mede-eigenaars onrechtmatig, onregelmatig of bedrieglijk genomen, uit de notulen blijkende beslissingen vernietigen.

4. Het hoger beroep/de vordering van [REDACTED] is ongegrond.

2.3. De door [REDACTED] tot staving van zijn hoger beroep uitdrukkelijk ingeroepen geschonden wetsbepalingen

[REDACTED] vermeldt telkenmale, en uitdrukkelijk, de naar zijn oordeel geschonden wetsbepalingen, zijnde artikelen uit het 'NBW'.

Geen van de door [REDACTED] uitdrukkelijk ingeroepen schendingen kan worden bijgetreden of zelfs maar juist zijn :

- er bestaat in het Belgisch recht geen 'NBW' (begrepen als Nieuw Burgerlijk Wetboek). Er bestaat enkel een oud Burgerlijk Wetboek en een Burgerlijk Wetboek (zie artikel 2 van de wet van 13 april 2018 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van boek 8 "Bewijs" in dat Wetboek (B.S. 14.05.2019)).
- zelfs indien al moet worden aangenomen dat [REDACTED] doelde op artikelen van het Boek 3

van het Burgerlijk Wetboek, dan nog moet worden vastgesteld dat deze artikelen niet van toepassing zijn op het voorliggend geschil.

Boek 3 van het BW werd ingevoerd bij wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek (B.S. 17 maart 2020), en is krachtens artikel 39 van deze wet op 1 september 2021 in werking getreden.

Met betrekking tot het overgangsrecht, is in artikel 37§1 van deze wet bepaald :

Art. 37. § 1. Deze wet is van toepassing op alle rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na haar inwerkingtreding.

Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, is deze wet niet van toepassing:

1° op de toekomstige gevolgen van rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden voor haar inwerkingtreding;

2° op rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na haar inwerkingtreding die betrekking hebben op zakelijke rechten die ontstaan uit een rechtshandeling of rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden voor haar inwerkingtreding.

De bepalingen van deze wet kunnen geen afbreuk doen aan de rechten die zouden zijn verworven voor de inwerkingtreding van deze wet.

Aangezien in het voorliggend geschil sprake is van een rechtshandeling van na de inwerkingtreding van de voormelde wet, maar deze rechtshandeling betrekking heeft op zakelijke rechten ontstaan uit een rechtshandeling van voor de inwerkingtreding (zowel de statuten als de aankoopakte dateren van lang vóór 1 september 2021), en geen bewijs voorligt van een andersluidende overeenkomst tussen partijen, is niet het boek 3 van het BW van toepassing, maar de artikelen 577-2 ev. oud BW.

2.4. Eerste grief van ██████████: het vonnis van 3 oktober 2022 bevat geen correcte weergave van de pertinente feiten en de vorderingen van ██████████

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 ██████████ aanneemt, volgt uit geen enkele wettelijke bepaling of regel dat een vonnis ook de 'pertinente feiten' moet bevatten.

De grief op dit punt is ongegrond.

3. Wat betreft de weergave van de vorderingen, beperkt ██████████ zich tot het vermelden van zijn voor de Vrederechter ingestelde vorderingen, zonder meer (p. 15 van zijn syntheseconclusie).

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

De grief op dit punt is ongegrond.

2.5. De vordering tot vernietiging van 'de bedrieglijke en onregelmatige aanstelling door de RvME voor het boekjaar 2021 [van een commissaris inzake de rekeningen] zonder enige beslissing van de AV'

1. In zijn derde middel (verstopt), stelt ██████ in één enkele zin de voormelde vordering (zie p. 47 van zijn syntheseconclusie), die hij bovendien nalaat te hernemen in het afsluitend, 'beschikkend' gedeelte van zijn syntheseconclusie.

Een dergelijke wijze van procesvoering is op zijn minst deloyaal.

2. De vordering van ██████ wordt afgewezen als ongegrond, nu de raad van mede-eigendom geen in rechte vernietigbare beslissingen neemt.

Enkel de door de algemene vergadering van de mede-eigenaars genomen opdrachtgevende beslissing en de naderhand genomen beslissing tot kwijting van de raad van mede-eigendom is in rechte aanvechtbaar.

2.6. Derde grief : ten onrechte werd 'de vordering tot nietigverklaring van bestreden onregelmatige, bedrieglijke en minstens onrechtmatige beslissingen (agendapunten 5, 6.3, 7, 8, 21.1 en 21.5) afgewezen als onontvankelijk en ongegrond'

1. De rechtbank merkt vooreerst op dat de grief van ██████ 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 ██████ (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 ██████ net als in de procedure voor de Vrederechter, niet uiteenzet of 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 ██████ strekkend tot het wijzigen van de onder de voormelde agendapunten genomen beslissingen van de algemene vergadering van 2 september 2021, wordt het hoger beroep afgewezen als ongegrond.

2. ██████ vordert op basis van artikelen uit een niet bestaand wetboek, minstens niet toepasselijke artikelen uit boek 3 van het BW (zie hoger), de nietigverklaring van de voormelde beslissingen om reden dat zij onregelmatig, bedrieglijk, minstens onrechtmatig werden genomen.

In de mate moet worden aangenomen dat deze rechtbank ambtshalve toepassing moet maken van de juiste wetsbepalingen, geldt wat hierna wordt uiteengezet.

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 VME 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 VME 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, p. 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).

4.3. Anders dan ██████ meent, volgt uit het enkele feit dat hij mede-eigenaar is nog niet dat hij voor elk van zijn onderscheiden vorderingen beschikt over een persoonlijk belang in de zin van artikel 577-9 §2 oud BW.

5. De bestreden beslissingen betreffen de volgende agendapunten :

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

Agendapunt 6.3 : Bespreking en stemming omtrent kostenverdeling afrekening

Agendapunt 7: Goedkeuring van de afrekening en balans van het afgelopen boekjaar 01.01.2020 – 31.12.2020. Bespreking + stemming

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

Agendapunt 21: (Onderhouds)Contracten. Bespreking en stemming

- 21.1 verzekeringen: brandpolis, BA (met uitbreiding contractuele aansprakelijkheid en rechtsbijstand bij externe maatschappij
- 21.5. Onderhoud septische putten en regenwaterputten

6. Waar ██████ beweert dat meerdere (van de aangevochten) beslissingen '*tevens hun repercussies voor de toekomst*' hebben (zie p. 41, eerste alinea van zijn syntheseconclusie), laat hij na aan te duiden op welke van de bestreden beslissingen hij doelt. Evenmin wordt verduidelijkt wat concreet bedoeld wordt met 'toekomstige repercussies' of wordt gezegd wat deze in concreto zijn.

De rechtbank komt niet tot de vaststelling dat uit de bestreden beslissingen toekomstige repercussies (kunnen) voortvloeien waaruit voor ██████ op heden een persoonlijk belang volgt bij zijn vordering tot vernietiging.

7. Agendapunt 5

7.1. In de notulen is vermeld :

5. Samenstelling Raad van mede-eigendom en Rekencommissaris voor komend werkjaar Bespreking + stemming

Op de vorige algemene vergadering werden volgende leden voor de raad van mede-eigendom voorgesteld:

Als voorzitter: Dhr. ██████

Als bijzitters: Dhr. ██████

Dhr. ██████

Stemming 1: aanstelling dhr. ██████ als voorzitter

De algemene vergadering gaat met ~~met meerderheid van stemmen~~ akkoord met de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom.

Niet akkoord: dhr. ██████

Stemming 2: aanstelling dhr. ██████ als bijzitter

De algemene vergadering gaat met ~~met meerderheid van stemmen~~ akkoord met de bovenstaande samenstelling van de raad

van mede-eigendom.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Stemming 3: aanstelling dhr. [REDACTED] als bijzitter

De algemene vergadering gaat met ~~unaniem~~ van stemmen akkoord met de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom.

Aanstelling rekencommissaris

Dhr. [REDACTED] stopt als kascommissaris op 31/12/2020. De vraag wordt gesteld of er nieuwe kandidaten zijn?

De taken van de rekencommissaris zijn facturen controleren, in- en uitgaven controleren, balanscontrole en verslag maken van de afrekening.

De algemene vergadering gaat met ~~meerderheid van stemmen~~ akkoord met de aanstelling van een externe boekhouder. De raad van mede-eigendom krijgt mandaat om deze rekencommissaris aan te stellen.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Stemming 4: aanstelling rekencommissaris

7.1. [REDACTED] viseert blijkens de uiteenzetting in zijn syntheseconclusie enkel de beslissing onder de hoofding 'aanstelling rekencommissaris' (zie p. 42-47).

7.2. Er is in hoofde van [REDACTED] geen sprake (meer) van het vereiste persoonlijk nadeel, nu uit de voorliggende stukken blijkt dat de navolgende algemene vergadering van mede-eigenaars van 8 maart 2022 heeft beslist om de commissaris inzake de rekeningen die door de raad van mede-eigendom in uitvoering van de bestreden beslissing werd aangesteld (zijnde de firma Sinnaco), aan te stellen voor dezelfde periode, zijnde 'het lopend werkjaar', en uit niets blijkt dat deze beslissing naderhand werd vernietigd of gewijzigd.

7.3. Louter ten overvloede, merkt de rechtbank nog op dat de VME terecht opwerpt dat in de niet betwiste omstandigheid dat [REDACTED] voor de periode bestreken door de geviseerde beslissing (en overigens tot op heden) niet diende bij te dragen in de gemene lasten (zie letterlijk p. 49 van zijn syntheseconclusie : '*Dat concludant thans niet meebetaalt voor de lasten van de residentie is irrelevant*'), er hoe dan ook geen persoonlijk belang voorhanden is om de bestreden beslissing te vernietigen.

7.4. Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

8. Agendapunt 6.3.

8.1. In de notulen is vermeld :

6.3. Mogelijkheid tot vraagstelling, Bespreking en stemming omtrent kostenverdeling afrekening.

Er wordt voorgesteld om in de volgende algemene vergadering op de dagorde te plaatsen: openen/sluiten van slot poort. Bespreking en stemming.

De algemene vergadering beslist met ~~meerderheid van stemmen~~ omtrent de kostenverdeling om deze te herevalueren met de volgende syndicus en rekencommissaris, aangezien de basisakte onvoldoende duidelijk is, en tegenstrijdigheden bevat.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Stemming 5: kostenverdeling

8.2. De beslissing om tot loutere herevaluatie over te gaan van de kostenverdeling heeft op geen enkele wijze een persoonlijk nadeel opgeleverd voor [REDACTED], een en ander des te meer waar vast staat dat [REDACTED] niet bijdraagt in de kosten die daaraan zouden zijn verbonden.

8.3. Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

9. Agendapunt 7

9.1. In de notulen is vermeld :

7. Goedkeuring van de afrekening en balans van het afgelopen boekjaar 01.01.2020 – 31.12.2020. Bespreking + stemming.

De algemene vergadering is na bespreking met meerderheid van stemmen akkoord met de afrekening en balans voor het afgelopen boekjaar.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]
Onthouding: mevr. [REDACTED]

Stemming 7: goedkeuring afrekening

9.2. De VME werpt op dat [REDACTED] door de aangevochten beslissingen niet persoonlijk wordt benadeeld, aangezien hij voor het betreffende boekjaar 2020 niet bijdraagt in de kosten die betrekking hebben op zijn privatieven nu deze worden ten laste genomen door de bouwpromotor (nr. 44 van de syntheseconclusie voor de VME).

[REDACTED] betwist dit niet, maar zet uiteen dat dit niet relevant is ('*Dat concludant momenteel niet bijdraagt in de afrekening 'onkosten en opbrengsten' omdat zijn privatieven nog niet zijn opgeleverd, is irrelevant.*' - syntheseconclusie p. 54)

9.3. 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.

9.4. De VME zet terecht uiteen dat de enkele goedkeuring van de algemene afrekening en balans voor een welbepaald boekjaar geen repercussies heeft voor de daaropvolgende boekjaren en dus - anders dan [REDACTED] beweert- op zich geen precedent schept.

9.5. Waar [REDACTED] niet betwist dat hij voor het goedgekeurde boekjaar, en zelfs 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.

9.6. Het hoger beroep wat betreft de onder dit punt genomen beslissing, is ongegrond.

10. Agendapunt 8

10.1. In de notulen is vermeld :

8. Kwijting Raad van Mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus, Bespreking + stemming.

Hier vragen wij aan de algemene vergadering kwijting voor de syndicus, raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen over het afgelopen boekjaar.

Stemming 8: kwijting syndicus
De algemene vergadering geeft ~~met meerderheid van stemmen~~ kwijting
Niet akkoord: dhr. [REDACTED]
Onthouding: mevr. [REDACTED]

Stemming 9: kwijting raad van mede-eigendom
De algemene vergadering geeft ~~niet meerderheid van stemmen~~ kwijting
Niet akkoord: dhr. [REDACTED]
Onthouding: mevr. [REDACTED]

Stemming 10: hierover wordt niet gestemd

Stemming 11: kwijting commissaris van de rekeningen
De algemene vergadering geeft ~~met meerderheid van stemmen~~ kwijting
Niet akkoord: dhr. [REDACTED]
Onthouding: mevr. [REDACTED]

10.2. Het verweer van de VME dat [REDACTED] geen concreet persoonlijk nadeel aantoonst bij de onder dit punt bestreden beslissingen, wordt door de rechtbank op de door de VME aangehaalde gronden integraal bijgetreden (zie nr. 47 van de syntheseconclusie van de VME).

[REDACTED] heeft deze argumentatie overigens niet concreet beantwoord, laat staan weerlegd.

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

11. Agendapunten 21.1 en 21.5

11.1. In de notulen is vermeld :

21.1 Verzekeringen: brandpolis, BA (met uitbreiding contractuele) aansprakelijkheid en rechtsbijstand bij externe maatschappij

- Huidige brandpolis werd afgesloten bij kantoor Pauwels uit Torhout, waar ook de blokpolis werd afgesloten. De brandpolis is terug te vinden op het Intranet. De jaarlijkse premie bedraagt € 5.358,18.
- Rechtsbijstand: Euromex allrisk: € 735 jaarlijks opzegbaar
- Burgerlijke aansprakelijkheid: Allianz: € 136,56

De algemene vergadering gaat ~~unananiem~~ akkoord met deze polissen.

Stemming 24: brandpolis
De algemene vergadering gaat ~~unananiem~~ akkoord met deze polissen.

Stemming 25: rechtsbijstandpolis
De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met deze polissen.
Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Stemming 26: Polis burgerlijke aansprakelijkheid
De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met deze polissen.
Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

[...]

21.5 Onderhoud septische putten en regenwaterputten.

Voorstel firma Quicke:

Ruimen en grondig reinigen van 13 regenwaterputten: 1.902,73€

Reiniging 15 septische putten: 1.951,13€

Ruimen riolering: 687,80€

Stemming 29: onderhoud septische putten

De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord te gaan om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom voor de beslissingen hierover.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Stemming 30: onderhoud regenwaterputten

De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord te gaan om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom voor de beslissingen hierover.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Stemming 31: onderhoud riolering

De algemene vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord te gaan om mandaat te geven aan de raad van mede-eigendom voor de beslissingen hierover.

Niet akkoord: dhr. [REDACTED]

Onthouding: [REDACTED]

11.2. Waar [REDACTED] niet betwist dat hij voor het goedgekeurde boekjaar, en zelfs 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.

11.3. Het hoger beroep wat betreft de onder dit punt genomen beslissing, is ongegrond.

3. De kosten van het geding

3.0. 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. "

3.1. De kosten van de procedure voor de Vrederechter

3.1.1. Het rolrecht als fiscale schuld

Tegen de beslissing van de Vrederechter waarbij ██████████ 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.

3.1.2. De gerechtskosten

1. ██████████ vraagt het rolrecht (als fiscale schuld) waartoe hij door de Vrederechter werd veroordeeld terug ten titel van gerechtskost.

Aangezien ██████████ 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.

2. Aangezien ██████████ 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 zijnen laste te blijven.

Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

3. ██████████ betwist de toekenning van een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 5 000,00 euro.

3.1. Aangezien de betwisting niet in geld waardeerbare vorderingen betreft, bedroeg het basisbedrag aan rechtsplegingsvergoeding op het ogenblik van de uitspraak van het aangevochten vonnis 1 680,00 euro en het maximumbedrag 14 000,00 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 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 VME onbetwistbaar heeft geleid tot hoge kosten van verdediging :

- de inleidende dagvaarding beslaat niet minder dan 38 bladzijden ;
- ██████████ legde een syntheseconclusie van 56 bladzijden neer, met een hele resem aan betwistingen en argumenten, door de VME niet ten onrechte aangeduid als 'oneindige kritiek'.

2.4. Bij de beoordeling van het kennelijk onredelijk karakter van de situatie kan de rechtbank rekening houdend met de proceshouding van een partij in de zaak zelf of in andere gedingen, zonder dat daarbij sprake moet zijn van procesrechtsmisbruik (zie Cass. 7 september 2023, AR nr. C.21.0421.N).

Op basis van de voorliggende stukken blijkt dat ██████████ systematisch de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen aanvecht wat betreft gemene kosten voor een periode waarvoor hij niet bijdraagt/dient bij te dragen, met alle kosten van de VME vandien.

Bovendien maakt ██████████ deze procedures nodeloos ingewikkeld, onder meer door zich te beroepen op onbestaande, minstens niet van toepassing zijnde wetsbepalingen en het stellen van op geen enkele wijze uitgewerkte vorderingen (bv. de vordering tot wijziging van de aangevochten beslissingen).

2.5. In acht genomen de complexiteit van de zaak en het kennelijk onredelijk karakter van de situatie, wordt de beslissing van de Vrederechter om een verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 5 000,00 euro toe te kennen (wat niet eens de helft is van wat maximaal mogelijk is) bevestigd.

2.6. Het hoger beroep op dit punt is ongegrond.

3.2. De kosten van de beroepsprocedure

3.2.1. 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 ██████████ 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)).

3.2.2. De gerechtskosten

1. 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).

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

Deze kosten worden in hoofde van de VME begroot zoals hierna bepaald.

3. De VME vordert een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 5 000,00 euro.

3.1. Ook in graad van hoger beroep is sprake van een complexe zaak, nu [REDACTED] -ondanks de beperking van zijn hoger beroep- een syntheseconclusie van niet minder dan 72 bladzijden heeft neergelegd, waarin talloze middelen werden opgeworpen. Anderzijds is ook in beroep, en om dezelfde redenen als hoger uiteengezet, sprake van een kennelijk onredelijk karakter van de situatie.

3.2. Het staat vast dat de basisrechtsplegingsvergoeding van 1 800,00 euro de advocatenkosten van de VME bijlange na niet dekt.

3.3. De door de VME gevorderde verhoogde rechtsplegingsvergoeding van 5 000,00 euro wordt toegekend.

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

In graad van hoger beroep en op tegenspraak.

Verklaart het principaal hoger beroep ingesteld door [REDACTED] ontvankelijk, maar wijst het af als ongegrond.

Wijst de vordering van [REDACTED], strekkend tot de vernietiging van de aanstelling door de Raad van mede-eigendom voor het boekjaar 2021 van een commissaris inzake de rekeningen, 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 [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 VME begroot op 5 000,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

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 maart tweeduizend vierentwintig.