**Uitgifte**

| |
|--|
| Repertoriumnummer 2022 / 10529 |
| Datum van uitspraak 2.11.2022 |
| Rolnummer 21/2220/A |

| 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 **21/2220/A**

DENAYER ROLAND (RRN: 410116-289.02), geboren op 16/01/1941, wonende te 8420 DE HAAN, Zwaluwenlaan 11,

appellant

voor wie optreedt meester SOETE GERARD, advocaat te 8400 OOSTENDE, Kerkstraat 8 (ref.: 31010).

T E G E N

RESIDENTIE CENTRAL vme (KBO: 0851.248.343), met zetel te 8400 OOSTENDE, Brabantstraat 2, **VME CENTRAL**,

geïntimeerde
hierna **de VME** genoemd

voor wie optreedt meester COPPENS IVAN C 30, advocaat te 8000 BRUGGE, Riddersstraat 13 (ref.: 16982.04).

I. PROCEDURE

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

- het aangevochten vonnis van het Vredegerecht van het eerste kanton Oostende, uitgesproken op 2 februari 2021 (AR nr. 20A1579) ;
- het verzoekschrift tot hoger beroep tegen dit vonnis, door Roland DENAYER op 2 september 2021 neergelegd op de griffie van deze rechtbank.

De partijen hebben hun middelen en conclusies voorgedragen in de openbare zitting van 19 oktober 2022, 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 :

Verklaart de vordering ontvankelijk en als volgt gegrond:

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij **7.126,96 euro** te betalen, meer:
op 6.805,02 euro de gerechtelijke intresten aan de conventionele intrestvoet van 8 % vanaf
09/06/2020 tot de dag van volledige betaling.

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

Deze proceskosten bedragen:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| - dagvaarding: | € 247,08 |
| - rechtsplegingsvergoeding: | € 1.080,00 |

De vrederechter veroordeelt Roland Denayer, met rijksregisternummer 41011628902, tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is uitvoerbaar bij voorraad.

2. De standpunten van de partijen in de beroepsprocedure

Roland DENAYER vordert :

Het hoger beroep tegen het vonnis van het vredegerecht van het eerste kanton Oostende van 02 februari 2021, rolnummer 20A1579/1, toelaatbaar en gegrond te verklaren en dienvolgens het bestreden vonnis volledig te vernietigen.

Te zeggen dat er samenhang is van de huidige procedure met de procedure met rolnummer 22/29/A van DENAYER Roland tegen Residentie CENTRAL VME. die gesteld is voor behandeling op de eerste kamer op woensdag 29 maart 2023 en zodoende de huidige zaak te verwijzen naar de zitting van 29 maart 2023 om aldaar behandeld te worden met de procedure 22/29/A.

Minstens opnieuw wijzende te zeggen voor recht dat de vrederechter van het kanton Oostende 1 de procedure had moeten opschorten totdat er definitieve uitspraak was in de betwisting over de wijziging van de statutaire verdeelsleutel en de gevraagde aanpassing van art. 38 van de statuten waarin wordt voorzien in een verdeling van de lasten.

Dienvolgens te oordelen dat de procedure wordt opgeschort totdat er een definitieve uitspraak is in de procedure betreffende de wijziging van de statutaire verdeelsleutel en de gevraagde aanpassing van art. 38 van de statuten waarin wordt voorzien in een verdeling van de lasten.

Minstens de aanspraken van VME RES. CENTRAL niet-ontvankelijk te verklaren wegens gebrek aan hoedanigheid gelet op de betwisting dan wel in uiterst ondergeschikte orde af te wijzen wegens ongegrondheid dan wel beperking van de vordering.

VME RES. CENTRAL te veroordelen tot alle gedingskosten, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding t.b.v. 1.080 EUR.

De VME vordert :

Het hoger beroep af te wijzen als ongegrond;

Appellant te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van concludante begroot op de rechtsplegingsvergoeding t.b.v. 1.080,00 EUR.

3. De feitelijke gegevens van de zaak

Roland DENAYER is mede-eigenaar in de residentie Central.

Bij akte betekend op 9 juni 2020 heeft de VME Roland DENAYER gedagvaard, teneinde hem te horen veroordelen tot het betalen van 5 438,84 euro achterstallige bijdragen, becijferd als volgt :

| | |
|---|---------------------|
| - eindafrekening 01.05.2018-30.04.2019: | - 13,31 EUR |
| - provisie bijdrage werkingskapitaal d.d. 04.06.2019: | 1.487,02 EUR |
| - intresten 04.06.2019-02.06.2020 à 8%: | 118,82 EUR |
| - provisie bijdrage reservekapitaal d.d. 04.06.2019: | 669,15 EUR |
| - intresten 04.06.2019-02.06.2020 à 8%: | 53,47 EUR |
| - provisie bijdrage werkingskapitaal d.d. 02.09.2019: | 1.487,02 EUR |
| - intresten 02.09.2019-02.06.2020 à 8%: | 89,49 EUR |
| - provisie bijdrage werkingskapitaal d.d. 01.12.2019: | 1.487,02 EUR |
| - intresten 01.12.2019-02.06.2020 à 8%: | 60,16 EUR |
| - totaal: | 5.438,84 EUR |

In haar syntheseconclusie vorderde de VME uiteindelijk de veroordeling van Roland DENAYER tot betaling van 7 126,96 euro, samengesteld als volgt :

| | |
|---|---------------------|
| - eindafrekening 01.05.2019-30.04.2020: | 12.627,14 EUR |
| - deelbetaling d.d. 07.09.2020: | - 9.242,26 EUR |
| - subtotaal saldo nog verschuldigd t.e.m. 30.04.2020: | 3.384,88 EUR |
| - in dagvaarding aangerekende verwijlntresten: | 321,94 EUR |
| - provisie bijdrage werkingskapitaal d.d. 06.08.2020: | 977,18 EUR |
| - provisie bijdrage reservekapitaal d.d. 06.08.2020: | 807,24 EUR |
| - provisie bijdrage werkingskapitaal d.d. 01.10.2020: | 895,75 EUR |
| - provisie bijdrage reservekapitaal d.d. 01.10.2020: | 739,97 EUR |
| - totaal: | 7.126,96 EUR |

Bij vonnis van 2 februari 2021 heeft de Vrederechter de vordering ingewilligd.

III. BEOORDELING

1. Het hoger beroep

1. Het aangevochten vonnis werd uitgesproken op 2 februari 2021 en werd betekend bij akte van 3 augustus 2021.

Het hoger beroep, ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 2 september 2021 is dan ook tijdig conform artikel 1051 Ger.W.

2. De VME heeft niet geconcludeerd tot de onontvankelijkheid van het 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 Roland DENAYER heeft belang en hoedanigheid om dit rechtsmiddel aan te wenden.

Het ingestelde hoger beroep is ontvankelijk.

2. De ingeroepen samenhang

1. Roland DENAYER zet uiteen dat hij een vordering heeft ingesteld strekkend tot wijziging van zowel de wijze van de verdeling van de lasten, als van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, en deze vorderingen werden afgewezen bij vonnis van de Vrederechter van het eerste kanton Oostende van 26 oktober 2021.

Roland DENAYER blijkt dit vonnis te hebben bestreden middels zijn -pas- op 5 januari 2022 ter griffie neergelegde beroepsakte. De behandeling van dit beroep is vastgesteld op de zitting van 29 maart 2023.

Roland DENAYER zet uiteen dat deze zaak samenhangend is met de op 29 maart 2023 vastgestelde zaak en vraagt om die reden de behandeling van de huidige zaak uit te stellen naar die zitting met het oog op samenvoeging.

De VME verzet zich tegen dit verzoek.

2. Rechtsvorderingen kunnen als samenhangende zaken worden behandeld wanneer zij onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is ze samen te behandelen en te berechten, teneinde oplossingen te vermijden die onverenigbaar kunnen zijn wanneer de zaken afzonderlijk worden berecht (artikel 30 Ger.W.).

3. Er is tussen de beide zaken geen samenhang in de voormelde zin. Een eventuele invloed van de beslissing over de vordering tot wijziging van de verdeling van de lasten en de aandelen op de schuldvorderingen waarover in deze zaak moet worden beslist, maakt nog niet dat sprake is onverenigbare oplossingen in de zin van artikel 30 Ger.W.

Minstens is de rechtbank van oordeel dat er geen reden is om de beide zaken samen te voegen en dus de behandeling van de voorliggende zaak nog verder uit te stellen.

De bijdrageplicht van de mede-eigenaar(s) bestaat immers vanaf de formele beslissing van de algemene vergadering, zodat de VME ook vanaf dan over een schuldvordering beschikt. Een mede-eigenaar kan zich niet door het enkele instellen van een procedure strekkend tot wijziging van de wijze van de verdeling van de lasten en/of van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten onttrekken aan de verplichting tot onmiddellijke betaling van de gemene lasten waartoe door de algemene vergadering werd beslist.

3. De grond van de zaak

3.1. Eerste grief : de Vrederechter had de procedure moeten opschorten

1. De Vrederechter heeft terecht geoordeeld dat de procedure niet moest worden opgeschort in afwachting van een definitieve uitspraak over de vorderingen van Roland DENAYER strekkend tot wijziging van zowel de wijze van de verdeling van de lasten, als van de verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Roland DENAYER is immers niet gerechtigd om de betaling van de bijdragen waartoe door de algemene vergadering werd beslist uit te stellen of op te schorten in afwachting van deze uitspraak, noch zelf te bepalen welk gedeelte van deze kosten hij wenst te betalen (zoals hij naar eigen zeggen heeft gedaan (zie zijn syntheseconclusie p. 6)).

2. Ook in graad van hoger beroep is, om dezelfde reden, geen uitstel van de behandeling van de zaak aan de orde.

3.2. Tweede grief : niet ontvankelijkheid van de oorspronkelijke vordering

1. De Vrederechter heeft de exceptie van onontvankelijkheid afgewezen als ongegrond.

Roland DENAYER bestrijdt deze beslissing en herneemt deze exceptie, waartoe hij inroept :

- er ligt geen verslag voor waaruit blijkt dat de invordering gebeurt op basis van goedgekeurde eindafrekeningen en/of begrotingen ;
- de vordering provisie werd nooit in de algemene vergadering goedgekeurd ;
- als er beweerd wordt dat er door de algemene vergadering bevoegdheid werd verleend om in rechte te vorderen, moet dat bewezen worden ;
- wanneer er betwisting is omtrent de verdeelsleutel moet de syndicus het resultaat afwachten 'zodat hij niet kan vorderen'.

2. Waar vastgesteld wordt dat de VME in de inleidende dagvaarding beweerde titularis te zijn van een subjectief recht dat zij wenste af te dwingen, had zij de door artikel 17 Ger.W. vereiste hoedanigheid om haar vordering in te stellen, ook al wordt betwist dat zij over deze rechten beschikt en/of ze kan uitoefenen ten aanzien van Roland DENAYER.

Het onderzoek naar het bestaan of de draagwijdte van het subjectieve recht dat wordt ingeroepen en met name de vraag of de VME aanspraak kan maken op het gevorderde, betreft niet de ontvankelijkheid maar de gegrondheid van de vordering (vgl. Cass. 15 september 2017, AR nr.

C.16.0491.F ; Cass. 26 januari 2017, AR nr. C.16.0291.F ; Cass. 29 oktober 2015, AR nr. C.13.0374.N ; Cass. 23 februari 2012, RW 2012-13, 1106).

De eerste twee middelen die Roland DENAYER opwerpt betreffen de gegrondheid van de vorderingen, niet de ontvankelijkheid ervan.

3. Anders dan Roland DENAYER blijft beweren, is de voorlegging van een beslissing van de algemene vergadering strekkend tot het opstarten van een invorderingsprocedure lastens een mede-eigenaar niet aan de orde wanneer een dergelijke beslissing uit kracht van de wet niet vereist is.

Wat de VME beweert over het al dan niet bestaan van een dergelijke beslissing heeft geen enkel belang.

In toepassing van artikel 577-5, §3, zesde lid oud BW, zoals van toepassing sinds 1 januari 2019, kan de syndicus '*alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten*', zodat een machtigende beslissing van de algemene vergadering niet was vereist.

De op dit middel gesteunde exceptie is ongegrond.

4. Het middel dat 'de syndicus niet kan vorderen' is correct, aangezien het enkel de VME is die kan vorderen.

Dit middel raakt dan ook niet aan de ontvankelijkheid van de door de VME ingestelde vordering.

Louter volledigheidshalve.

Uit geen enkele regel of bepaling volgt dat de vordering strekkend tot betaling van de kosten en lasten niet kan worden ingesteld voorafgaand aan de beslechting van de vordering strekkend tot wijziging van de wijze van verdeling van de lasten.

5. De exceptie van onontvankelijkheid is ongegrond.

3.3. Derde grief : de vordering was ongegrond, dan wel overdreven

1. De bewering dat niet is aangetoond dat de vordering steunt op goedgekeurde eindafrekeningen en/of begrotingen is in strijd met de door de VME voorgelegde stukken 11 en 12.

2. De ingevorderde hoofdsommen

2.1. De vordering is conform de niet aangevochten beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars.

Dat Roland DENAYER bepaalde bedragen overdreven vindt, heeft geen enkel belang of waarde en blijft dan ook zonder enig juridisch gevolg.

2.2. Roland DENAYER werpt op dat er sprake is van rechtsmisbruik in hoofde van de VME omdat er 'enormiteit' is.

Van rechtsmisbruik is sprake wanneer een recht wordt uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een voorzichtig en bedachtzaam persoon. Het begrip 'kennelijk' wijst er op dat de rechter slechts een marginaal toetsingsrecht heeft en dat hij de handelswijze van de titularis van het kwestieuze recht slechts bij een flagrant onaanvaardbare rechtsuitoefening mag doorbreken.

De louter subjectieve mening van Roland DENAYER over de hoogte van de sommen die worden ingevorderd conform door de algemene vergadering van mede-eigenaars genomen, definitieve beslissingen, heeft geen enkel belang of juridische waarde en niets vandoen met rechtsmisbruik.

Het verweer van Roland DENAYER is van elke grond en juridische ernst ontdaan.

3. De gevorderde intrest

3.1. De Vrederechter heeft, zoals gevorderd, Roland DENAYER veroordeeld tot het betalen van een intrest a rato van 8% per jaar.

Roland DENAYER werpt op dat sprake is van '*een volstrekt nietige vordering ingevolge enormiteit*'.

3.2. Het middel van Roland DENAYER kan niet leiden tot de nietigheid/nietigverklaring van de vordering.

3.3. Roland DENAYER zet verder uiteen dat de rechtbank '*dat moet reduceren*'. Mede in acht genomen de vaststelling dat de VME over geen andere middelen beschikt dan deze die door de onderscheiden mede-eigenaars worden betaald, zodat de wanbetaling van een mede-eigenaar noodzakelijkerwijze ernstige financiële gevolgen heeft, komt de rechtbank niet tot de vaststelling dat de bepaalde intrest kennelijk de ten gevolge van de vertraging in de betaling geleden schade te boven gaat.

3.4. Het hoger beroep is ongegrond.

4. De kosten

4.1. De kosten van de procedure voor de Vrederechter

4.1.1. Het rolrecht

1. Tegen de beslissing van de Vrederechter waarbij Roland DENAYER 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).

Deze beslissing kan op zich dan ook niet worden hervormd.

2. Roland DENAYER vraagt dit rolrecht niet (geheel of gedeeltelijk) terug ten titel van gerechtskost.

4.1.2. De overige gerechtskosten

Aangezien Roland DENAYER 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.

4.2. De kosten van de beroepsprocedure

4.2.1. Het rolrecht

Aangezien Roland DENAYER 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 "onverwijld" 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)).

4.2.2. De overige gerechtskosten

1. Gelet op de afwijzing van het principaal hoger beroep, worden de overige kosten van de beroepsprocedure ten laste van Roland DENAYER gelegd.
2. Om redenen die haar eigen zijn, vordert de VME een lager bedrag dan het basisbedrag aan rechtsplegingsvergoeding waarop zij principieel aanspraak maakt (zijnde 1 260,00 euro).

De rechtbank is krachtens het beschikkingsbeginsel gebonden door wat een partij vordert en kan dus geen hoger bedrag toekennen dan wordt gevraagd.

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

In graad van hoger beroep en op tegenspraak.

Verklaart het principaal hoger beroep ingesteld door Roland DENAYER ontvankelijk, maar wijst het af als ongegrond.

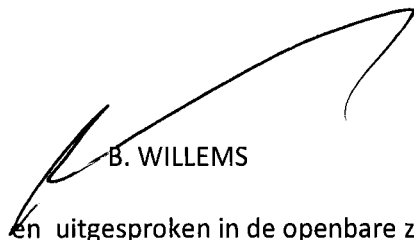
Veroordeelt Roland DENAYER om ten titel van rolrecht voor de beroepsprocedure aan de Federale Overheidsdienst Financiën de som van 165,00 euro te betalen.

Veroordeelt Roland DENAYER tot de overige kosten van de beroepsprocedure, in zijn hoofde niet te begroten nu ze hem ten laste blijven en aan de zijde van de VME begroot op 1 080,00 euro gevorderde rechtsplegingsvergoeding.

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 twee november tweeduizend tweeëntwintig.