



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 10 december 2024	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 24A614/1			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederecht van het eerste kanton Oostende

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

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

- **Vereniging van mede-eigenaars Residentie Central**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0851248343, die haar zetel heeft te 8400 Oostende, Brabantstraat 2, vertegenwoordigd door haar syndicus, Het Syndichuis bv, met zetel te 8400 Oostende, Leopold III-laan 17

met als advocaat meester Ivan Coppens, die kantoor houdt te 8000 Brugge, Ridderstraat 13

eisende partij, verweerster op tegeneis

- **Roland Denayer**, met rijksregisternummer 41011628902, die woont te 8420 De Haan, Zwaluwenlaan 11

met als advocaat meester Gérard Soete, die kantoor houdt te 8400 Oostende, Kerkstraat 8/1

verwerende partij, eiser op tegeneis

1. Procedure

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij dagvaarding van 27 maart 2024.

Gelet op de beschikking overeenkomstig het artikel 747 §1 Ger. W.

Gelet op de besluiten van de partijen.

Gelet op de uitbreiding van de vordering.

De vrederechter heeft beide partijen gehoord in hun middelen en beweringen ter zitting van 29/10/2024 en 12/11/2024.

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

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

2. Voorwerp van de vordering

De partijen zijn betrokken in een verbeterd strijd aangaande de aanbetalen van de gemeenschappelijke lasten, het aandeel van de verwerende partij in de aanbetaling van het reservekapitaal voor de werken waartoe de AV heeft besloten dan wel de aanrekening van bepaalde gemeenschappelijke of individuele lasten en kosten. (cfr. *procedures Vred Oostende I, 14 april 2020; AR 19A1955; Vred. Oostende I, 2 februari 21, AR 20A1579; Vred. Oostende I, 26 oktober 2021; Vred. Oostende I, 6 maart 2018, AR 17A1535; 17A1535 en Rechtbank E/A Brugge, 12 april 2023, AR 22/92A*).

In deze systematiek wordt de rechtbank andermaal gevat door een discussie aangaande de lastenverdeling.

a) De VME vordert in haar laatste besluiten:

“De vordering van concludante ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens verweerder te veroordelen tot betaling aan concludante van 56.070,13 EUR, meer de vergoedende intresten de gerechtelijke intresten aan 8% vanaf 27.03.2024 op 18.439,01 EUR en voorts op:

2.765,85 EUR vanaf 01.05.2024

8.842,42 EUR vanaf 01.06.2024

5.204,57 EUR vanaf 01.07.2024

5.204,57 EUR vanaf 01.08.2024

5.204,57 EUR vanaf 01.09.2024

5.204,57 EUR vanaf 01.10.2024

5.204,57 EUR vanaf 01.11.2024

Dit telkens tot op datum van algehele betaling;

De door verweerder ingestelde tegeneis onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren;

Verweerder te veroordelen tot de kosten van het geding."

b) De verweerder besluit tot:

De ongegrondheid van de hoofdvordering.

Hij stelt een tegeneis in strekkende tot de veroordeling van de VME tot de terugbetaling van de betaalde voorschotten voor de renovatie van de centrale verwarming waartoe de AV had besloten.

Verder, de VME te veroordelen om binnen de maand vanaf de uitspraak van het vonnis, alle facturaties betreffende de renovatie van de stookketel 2016 en volgende jaren voor te leggen, op straffe van een dwangsom.

3. Feiten en retroacten

De partijen voeren opnieuw een dispuut over de aanrekening van de bepaalde lasten en onderhoudsbijdragen ter zake de centrale verwarming dan wel wat het juridisch statuut van de gemeenschappelijke en privatieve delen betreft of de verrekening van de lasten die hierop betrekking hebben.

- a) De Residentie Central betreft een gelaagd gebouw met privatieven en gemeenschappelijke delen.

Het artikel 3.85 §1 BW tweede lid BW bepaalt dat de basisakte verplichtend een beschrijving moet geven van de 'privatieve delen'.

Het privaat gedeelte betreft de delen die tot het uitsluitende eigendomsrecht van de kaveleigenaar behoort én zelfstandig bereikbaar zijn.

- b) Het beheer van het gebouw wordt geregisseerd door de dwingende wetsbepalingen van het appartementsrecht, de statuten en het reglement van mede-eigendom.

Eiseres verwijst naar de oorspronkelijke statuten van 1977 en de statutenwijziging van 19/11/1997 waarin wordt gesteld: "*de eigenaar van het gelijkvloers de mogelijkheid (zal) hebben de verwarming van dit privaat uitsluitend met elektriciteit te doen*"

- c) Verweerder is eigenaar van de privatieve voormeld op het gelijkvloers en in de kelderverdieping, om deze op 22.06.2016 te hebben aangekocht van VZVV KAPOENTJE.
- d) Sedertdien is er een veelvoud aan procedures gevoerd, om reden dat verweerder (ondanks plaatsbezoek door de rechter) nalaat zijn bijdragen in de gemene delen te betalen. De aanrekeningen van de bijdragen worden op systematische wijze betwist.
- e) Op de voornoemde aanrekeningen laat de verweerder 3 betalingsexcepties aangaande de aanrekening van de kosten bestemd voor:

- Dakrenovatie
- Centrale verwarming

- Een wijziging van de statuten te bevelen aangaande de lastenverdeling.

In zijn algemeenheid vervolgt de verweerder door te stellen in bewijsnood te verkeren derwijze dat aan de VME zou worden bevelen dat alle verslagen van alle vergaderingen van de Residentie Central te Oostende van 1980 tot 1990 in de context van deze procedure zouden worden medegedeeld; hierbij wordt verwezen naar het middel in de (mogelijke) voorziening in Cassatie, zoals vervat onder lit. C van de verweerder. Een advies over een mogelijk rechtsmiddel betreft echter nog géén exceptie van verweer.

4. Beoordeling

1. Voorbeschuwingen:

De rechtbank herinnert en maakt toepassing van de navolgende overwegingen en principes:

1. Aangaande de bijdrageplicht:

- o Naar de toepassing van het artikel 3.74 BW (oud artikel 577-2 § 7), draagt iedere mede-eigenaar bij in de nuttige uitgaven tot behoud en onderhoud, alsook in de kosten van beheer, de belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak.

Elkeen moet naar evenredigheid bijdragen in de lasten, zoals de nuttige uitgaven tot behoud en onderhoud van het goed (*“ubi emolumentum, ibi onus”*).

De omslag van de bijdrage wordt bepaald door zowel de statutaire bepalingen als het zakenrechtelijk statuut van de mede-eigendom.

- o De lasten van de mede-eigenaars worden bepaald door een formeel besluit van de Algemene Vergadering.

Vanaf een formele beslissing ontstaat de bijdrageplicht (*obligatio*): de VME beschikt vanaf dan over een schuldvordering op iedere mede-eigenaar, zo ook op de verwerende partij.

De Algemene Vergadering bepaalt het aandeel dat bestemd wordt voor de vorming van een werkkapitaal en het reservekapitaal.

Eens de algemene vergadering de begroting en de wijze van vereffening van de gehele schuldvorderingen die op de VME rusten heeft gestemd, moet de berekening van de individuele bijdrage door de syndicus aan elke zakelijk gerechtigde worden aangezegd (*contributio*).

De bijdragen worden ingedeeld in 3 categorieën:

- Een voorschotbijdrage op het werkkapitaal (lopende kosten). Voor deze aanrekening is in de regel géén voorafgaandelijke beslissing van de AV vereist, daar deze voorschotbijdrage anticipeert op de effectieve en lopende uitgaven. Het bedrag van de provisies werd in deze bepaald op basis van de op de AV goedgekeurde begrotingen. Het werkkapitaal omvat de som van de voorschotten die betaald worden door de mede-eigenaars. Deze aanbetaling geldt als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven. Voorschotten vergen in beginsel géén goedkeuring

van de AV of zijn niet vatbaar voor een betwisting of vernietiging.

- Bijdragen in het reservekapitaal (kapitaal ter dekking van uitzonderlijke kosten) vinden steun in een beslissing van de AV. Het betreft een kapitaal dat opgebouwd is uit periodieke ingebrachte bedragen van de mede-eigenaren om bijv. renovatiewerken te financieren, zoals in casu het leggen van een nieuw dak.

In tegenstelling tot de voorschotbijdrage, kan een mede-eigenaar tegen deze beslissing een verhaal bij de rechter instellen. Hier kan worden onderzocht zo een kaveleigenaar al dan niet moet bijdragen in de aanbetaling van een aandeel in het reservekapitaal.

De betalingsexceptie zoals opgeworpen door de verweerder berust net in de bijdrageverplichting als gevolg van mogelijke statutaire beschouwingen (infra). Het reservekapitaal kan volstort worden op een rubriekrekening¹ (cfr. Advies 2012/14 dd. 05 september 2024 – commissie voor boekhoudkundige normen).

- Saldibijdragen: deze post houdt de verrekening in van de betaalde provisie met het verschuldigd aandeel van de kavel-eigenaar met het werkelijk aandeel van de mede-eigenaar in de kosten van de VME.

De berekening van de saldibijdragen gebeurt in diverse stappen:

1° Na afloop van elk boekjaar heeft de syndicus een staat van baten en lasten opgemaakt. Deze staat werd aan de Algemene Vergadering voorgelegd, samen met de toelichtingen en de verantwoordingen van deze jaarrekening (cfr. notulen).

2°. De jaarvergadering heeft de *jaarrekening goedgekeurd*. De schuldvordering van de VME is vanaf dan zeker, vaststaand en opeisbaar.

De goedkeuring van de jaarrekening betreft de regelmatigheid van de boekhouding waarover de AV zich kon uitspreken, al dan niet mits advies of bemerkingen van de rekeningcommissarissen.

Het betreft een goedkeuring *in globo*, maar nog niet van de definitieve individuele bijdrage (zie *Rb. Brussel, 01 juni 2018, T. App., 2018, 1267*).

Van zodra de algemene vergadering de uitgaven heeft goedgekeurd, heeft elke mede-eigenaar het recht om na te gaan of (1) zijn individuele rekening overeenkomst met de goedgekeurde uitgaven, (2) het aandeel van zijn kavel in de afrekening correct werd verwoord en (3) of in deze afrekening de privaat aangerekende kosten en de bijdragen in het reservekapitaal correct werden berekend en aangerekend (zie *Vred. Antwerpen, 5 mei 2017, onuitgegeven*).

Elke mede-eigenaar behoudt het recht om een individuele afrekening aan te vechten: hij hoort hiertoe te verwijzen naar de miskennis van de in het Reglement van mede-eigendom vastgestelde verdeelsleutels, tenzij is aangetoond dat de individuele rekening ook aan de goedkeuring van de algemene vergadering werd voorgelegd (*Vred. Vorst, 2 augustus 2018, T. App., 2019, 1261 ; Brussel, 10 mei 2019, T. App., 2019, 1308*), de mede-eigenaar zich

¹ Advies CBN 2012/14 dd. 05 september 2012 – Commissie voor boekhoudkundige normen – genormaliseerd rekeningstelsel voor VME zoals vastgesteld bij KB van 12 juli 2012

niet tegen de goedkeuring heeft verzet (*Vred. Vorst 6 nov. 2018, Tijd. Vred. 2018, 565*) én de desbetreffende beslissing aangevochten heeft binnen de wettelijke termijn van vier maanden (art. 3.92 § 3, lid 2 BW).

De individuele rekening van de VME kan pas door een kaveleigenaar worden betwist indien:

- (1) de individuele rekening géén steun vindt in de goedgekeurde uitgaven,
- (2) het aandeel van de verweerder niet correct werd berekend in de afrekening
- (3) de aangerekende kosten en de bijdragen in het reservekapitaal niet correct werden vermeld (*zie Vred. Antwerpen, 5 mei 2017, onuitgegeven*).

2. Aangaande de bewijslast:

a.

Niettegenstaande de besluiten van de eiser een zekere structuur bevatten, is het betoog van de eiser warrig. Er wordt een amalgaam gemaakt van feiten en beweringen terwijl de rechtsgronden niet of niet duidelijk worden omschreven noch bepaald.

De rechtbank hoort niet te antwoorden op middelen die ondeugdelijk worden aangevoerd.

De basisakte wordt zonder meer neergelegd zonder aanwijzing van betwiste passages. Het behoort niet tot de rechter toe om actief alle bepalingen van de basisakte te onderzoeken in hun toedracht nu de de betwiste bepalingen in de stukken of de besluiten niet duidelijk worden geduid.

(exceptie obscuri libelli).

b.

Bij herhaling vordert de verweerder de mededeling van een aantal stukken middels de tussenkomst van de rechtbank, terwijl het art. 3.89 BW hem een inzage verlenen in deze stukken ten kantore van de syndicus.

De vraag betreft andermaal de stukken die tot 1980 (*cit. Besluiten lit C met verwijzing naar een voorgehouden middel in Cassatie tegen het vonnis van de beroepsrechter*) zouden teruglopen net als de aanrekeningen i.v.m. de renovatie van de centrale verwarming sinds 2016 (cfr. dispositief).

Het advies bindt de grondrechter niet.

Gesterkt door het vonnis gewezen door de beroepsrechter herhaalt de rechtbank het eerder ingenomen standpunt.

Krachtens artikel 8.4, eerste lid BW moet hij die een ander in rechte meent te kunnen aanspreken, de rechtshandelingen of feiten bewijzen die daaraan ten grondslag liggen.

Bij de bewijsgaring heeft de rechter slechts een achtergestelde of subsidiaire rol.

In het burgerlijk proces- en bewijsrecht geldt 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. ALLEM EERSCH, Taakverdeling in het burgerlijk proces, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 426, nr. 118 en Antwerpen 21 oktober 2015, P&B 2016/1, 23*).

In het licht van uitzonderlijke omstandigheden, bepalen wie de bewijslast draagt wanneer

de toepassing van de in de vorige leden van dit artikel opgelegde regels kennelijk onredelijk zou zijn.

De rechtbank kan slechts gebruik maken van deze mogelijkheid wanneer hij alle nuttige onderzoeksmaatregelen heeft bevolen en erover gewaakt heeft dat de partijen meewerken aan de bewijsvoering.

Uit de concrete omstandigheden eigen aan de zaak, de repetitieve vorderingen, de aangehouden middelen in de diverse procedures, de herhaaldelijke afwezigheid van de verweerder op litigieuze algemene vergaderingen, dan wel uit de overweging waarbij het meerderendeel van de beslissingen met unanimiteit werden genomen, geeft de verweerder duidelijk blijk van een onwillige houding dan wel het gebrek aan inspanningen om inzage te krijgen in de gevorderde stukken ten kantore van de syndicus (*cfr. 3.89 BW : "... 9° het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom, en wel op alle wijzen die zijn bepaald bij het reglement van interne orde, of door de algemene vergadering"*).

Ook hier wordt verwezen naar de motivatie van de beroepsrechter.

Uit dit gegeven be vraagt de rechtbank zich wel naar de oprechte bedoelingen van de verweerder en diens persoonlijk nadeel om dusver de individuele rekeningen aanhoudend te betwisten als gevolg van diens deloyale houding in de proceseconomie, nu het gevorderde duidelijk wordt aangemerkt in de wet en ter zake veelvuldig werd beantwoord in de eerdere procedures.

3. Aangaande de gemeenschappelijke en privatieve delen:

De Residentie Central betreft een gelaagd gebouw met privatieven en gemeenschappelijke delen.

Het artikel 3.85 §1 BW tweede lid BW bepaalt dat de basisakte verplichtend een beschrijving moet geven van de 'privatieve delen'.

Het privaat gedeelte betreft de delen die tot het uitsluitende eigendomsrecht van de kaveleigenaar behoort én zelfstandig bereikbaar zijn.

De *gemeenschappelijke* delen worden niet opgesomd in het art. 3.85 BW.

Het artikel 3.84 BW vermeldt: (...) *'Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.'*

Voor zover de basisakte hierbij niets vermeldt of tegenstrijdig is, wordt voorzien in een subsidiair criterium aan de hand waarvan kan worden bepaald wat gemeenschappelijk is, nl. zaken bestemd voor het gemeenschappelijk gebruik van alle mede-eigenaars of enkelen onder hen.

Krachtens dit *wettelijk* criterium van de gemeenschappelijke bestemming zijn derhalve gemeenschappelijke zaken van een gebouw die voor het gebruik van meerdere – alle of enkele – appartementseigenaars zijn bestemd.

Wanneer het slechts voor één eigenaar is bestemd, dan is dat deel privaat.

Ruwweg zijn alle vitale bouwkundige delen, ruimten, installaties en inrichtingen voor gemeenschappelijk gebruik, gemeenschappelijke delen.

Zo zijn de funderingen en het dak van een appartementsgebouw, gemeenschappelijk, ook al woont de kaveleigenaar op de grond, net boven de funderingen of onder het

dak.

Tot de gemeenschappelijke delen van een gebouw behoren de bouwkundige elementen, collectieve installaties en voorzieningen; de centrale verwarming draagt bij tot het algemeen comfort en de veraangenaming van de privatieve én de gemeenschappelijke delen (toestand ab initio).

Het artikel 3.85 §1 lid 4. 1° in fine BW bepaalt dat de mede-eigenaren een proportioneel recht op gebruik hebben van de gemeenschappelijke delen, tenzij anders in de statuten bepaald’.

a) De centrale verwarming: (p.13 basisakte)

De centrale verwarming betreft een atmosferische ketel die zorgt voor de verwarming van de privatieve en collectieve ruimtes en van warm water. Hij is uitgerust met een trekonderbreker en verbonden met de collectieve schouw die de rookgassen rechtstreeks afvoert naar de buitenlucht. De aanvoer van verse lucht haalt de ketel in principe uit het lokaal waar hij is geplaatst.

De Ecodesignverordening legt sinds 26 september 2015 te voorzien in hoogrendementsketels of condensketels. Oude ketels mogen in gebruik blijven tot ze aan vervanging toe zijn.

Uit de bouwhistoriek van het pand blijkt dat de centrale verwarming geconcipeerd, berekend en dienstig was voor alle kaveleigenaren.

Voortgaande op de centrale dienstverlening van de centrale verwarming, hoort éénieder naar zijn aandeel te betalen in de realisatie of de vervanging van een bestaand toestel dat dienstig is voor het volledig gebouw.

Vermogen van het toestel, vervanging, aansluitingen en installatievoorschriften moeten in beginsel berekend worden op de vereiste capaciteiten van het gebouw. De kosten tot vervanging van een bestaand toestel door een nieuw hoort, bij toepassing van het artikel 3.84 BW te worden verdeeld onder alle eigenaren, naar evenredigheid van hun aandeel.

De conditiestaatmeting van de installaties werd onderzocht door de Algemene Vergadering. Zij heeft rechtsgeldig besloten tot een dakrenovatie en de vervanging van de centrale verwarming.

De dilemma's ten aanzien van de klimaatdoelstellingen bij appartementsgebouwen vergen immers een duidelijke adaptatiestrategie en de opmaak van een meerjarenverduurzamingsplan door de VME, wat voorbereiding, technisch onderzoek, kostenbegroting dan wel een inschatting op de gevolgen en de bepalingen van de EPC/EPB-regelgeving betreft. (*R. Timmermans, 'Het wegruimen van belemmeringen bij de besluitvorming inzake verduurzaming van appartementsgebouwen', T. App, 20214*) en de correlerende maatregelen inzake thermische isolatie, beglazing, dakvernieuwing)

Sedert de invoering van Europese Ecodesignverordening (Europese richtlijn 2009/125/E) moeten oude atmosferische aardgasketels worden vervangen door energie- en milieuefficiëntere condenserende ketels. Deze aansluiting kan privaat of collectief zijn.

Binnen de context van haar autonoom beheer, met unanimitéit en bij afwezigheid van de verweerder, heeft de AV besloten om gevolg te geven aan de noodzakelijke tot imperatieve werken inzake thermische isolatie en verwarming (Ecodesignnorm).

Aldus beijverde de VME terecht de wettelijke doelstellingen en de (technische en financiële) opportuniteit om aan klimaatbesparende maatregelen te voldoen. De Vrederechter hoort zich niet uit te spreken over de opportuniteit van de beslissing.

Zij besloot dat de oude installatie aan vervanging toe was (3/4 meerderheid). De rechtbank hoort geen uitspraken te doen over de opportuniteit van een genomen beslissing.

Van zodra besloten werd om tot vervanging over te gaan, is de Ecodesignnorm van toepassing. Elke nieuwe installatie moet berekend worden in functie van het vermogen en vervolgens worden geplaatst volgens de technische en veiligheidsvoorschriften.

De verweerder betwist de bijdrageplicht door te verwijzen naar de bepalingen van de statutenwijziging van 19 november 1997 waarin gesteld wordt : *"de eigenaar van het gelijkvloers de mogelijkheid (zal) hebben de verwarming van dit privaat uitsluitend met elektriciteit te doen."*

Uit dit beginsel leidt hij ten onrechte af niet gebonden te zijn in de kosten, reden waarom een statutenverandering wordt gevorderd. (*"Indien de eigenaars van het gelijkvloers niet aangesloten is aan de centrale verwarming van de residentie, zal hij bijgevolg niet dienen tussen te komen in de kosten."*)

In een VME kan een nieuwe installatie dikwijls moeilijker worden voorzien gezien de staat, de behoefte geplaatst worden volgens de technische en passende veiligheidsvoorschriften. Meestal zijn er technische aanpassingen vereist ter wille van de staat van de rookkanalen, opstapeling van vocht als gevolg van een condensverbranding, beperking van aantal afvoeren op een bestaande koker ...

Kortom, een geheel van technische en veiligheidsvoorschriften waaraan moet worden voldaan, wat bouwtechnische aanpassingen veronderstelt aan de gemeenschappelijke en verouderde bouwstructuur.

Hij blijft gebonden tot de historische infrastructuur die als gevolg van ouderdom of slijtage, moet voorzien in dezelfde dienstverlening ten behoeven van de integrale mede-eigendom.

Wil een mede-eigenaar zich afkoppelen van de centrale installatie, dan blijft hij gehouden in zijn aandeel tot de kosten van vervanging van de oude installatie maar ook voor het onderhoud van deze installatie.

De basisakte voorziet trouwens enkel in de *mogelijkheid*, de opportuniteit tot het loskoppelen (wat ook een bouwtechnische ingreep op de gemeenschappelijke koker vereist), maar niet in een gewijzigde lastenverdeling (cfr. basisakte). Door een mogelijkheid te voorzien, wordt de aanvrager nog niet ontslaan van de goedkeuring door de AV.

De verweerder blijft daarom gehouden tot de zijn aandeel in de vervangkosten van de verouderde installatie, de onderhoudskosten en de overige kosten (hulpverbruik van de ketel, elektriciteit voor de. circulatiepomp ...)

De eigenaar kan hooguit enkel worden vrijgesteld voor de aanrekening van de energiekosten.

Dit betreft de energiefactuur die de beheerder van de centrale bron ontvangt onder de verrekening van de kosten inzake energie en verwarming dienstig voor de gemeenschappelijke delen (dit deel bedraagt minimaal 10 % en maximaal 60 % van de

energiekosten).

Hij zal niet bijdragen in de kosten voor het verbruik van diens wooneenheid. (verbruik berekend op warmtekostverdelers – doorgaans maximaal 90 % en minimaal 40 % van de energiekosten)

De *versterkte accessoriteit* zoals gevat in het art. 3.79 BW¹ verzet zich dus tegen de integrale vrijstelling van een kostenbijdrage van de verweerder in de vervanging, onderhoud en hulpgebruik van de bestaande en gewijzigde installatie.

De VME mag wel degelijk ook beslissen om de schoorstenen aan te passen, zelfs wanneer die beslissing tot gevolg heeft dat iedere mede-eigenaar zijn privéketel zal/moet vervangen.

De VME heeft wettelijk het beslissingsrecht over de werken aan bepaalde privatieve delen die om economische of technische redenen uitgevoerd zullen worden door de VME (*Vred Veurne 18 december 2018, Tijd. Appartements- en Immorechten 2019, afl 4, 28*).

De verweerder, door niet te participeren, zou zich anders onrechtmatig verrijken op last van de VME die op wettige en niet betwiste wijze heeft besloten tot de vervanging van de bestaande installatie met een mogelijk facilitair voordeel die aan de verweerder is geboden om zich vooralsnog te voorzien in de centrale verwarming (vervanging van het oude toestel door een nieuw gelijkwaardig toestel berekend naar het vermogen van alle kavels).

De verrekening van de lasten kan niet gebeuren op grond van de persoonlijke en eigengereide grillen of beslissingen van de verweerder. Onvermijdelijk heeft dit (technische en financiële) gevolgen voor de VME. Naast de miskennis van de solidariteit van de kaveleigenaars, betreft dit de miskennis van een gelijke behandeling en een vermogensverrijking van de verweerder zonder geoorloofde oorzaak.

Het middel faalt.

2. Dakrenovatie en dakterras:

Om de voornoemde reden worden dak, dakbedekking, dakkapellen als gemeenschappelijk beschouwd.

De bedaking, zelfs aangelegd als terras, worden gemeenschappelijk beschouwd (*Vred. Gent, 12 februari 1998, T. Vred. 1998, 69*).

De (exclusieve) gebruiksrechten verleend aan een bepaald mede-eigenaar, verhinderen wijzigen het zakenrechtelijk statuut van deze gemeenschappelijke delen niet.

De gewijzigde basisakte voorziet in wat volgt: "*Het gebruik van dit dak op de zesde verdieping is een exclusief recht van de eigenaar van de zesde verdieping, verbonden met de eventuele herstellingskosten voor zover deze het gevolg zijn van fouten begaan door de eigenaars.*"

De gebruiksrechten wijzigen de juridische kwaliteit van de bestanddelen niet. Dak en dakherstellingen betreffen een gemeenschappelijke last (cfr. supra).

¹ Indien goederen vanuit hun aard in onverdeeldheid zijn omdat ze een accessorium zijn bij een privaat goed, kunnen de mede-eigenaars geen daden van beheer of beschikking stellen met betrekking tot hun aandeel in de mede-eigendom, tenzij samen met dat privaat goed. Het aandeel kan ook niet afzonderlijk van het privaat goed in beslag worden genomen.

Dak, dakterras en nooduitgang betreffen gemeenschappelijke delen. Elke mede-eigenaar wordt terecht voor zijn aandeel in de quotiteiten en rechtmatig aangesproken voor de dakherstellingen en bij algemeenheid, de vereiste herstellingen aan de algemene delen (cfr. buitengewone algemene vergadering d.d. 24.03.2023).

Er wordt akte verleend aan de partijen omtrent de bepaling van het *artikel zestien van de statuten, stellende ter zake de terrassen en de hoeren, wat volgt: "De onderhouds- en herstellingskosten van het plaveisel en bevloering van het terras gelegen op de technische verdieping, zijn ten laste van de privatieven die er het genot van hebben."*

Deze werken werden nog niet uitgevoerd.

De uitgaven maken nog niet het voorwerp van een aanrekening noch van een ventilatie onder de kavelgenoten en de titularis van het gebruiksrecht.

De vordering betreft provisies van begrote kosten (*zie supra*) en betreffen géén eind- noch individuele afrekening van de gemaakte werken.

De provisies worden opgevraagd naar aanleiding van een beslissing van de AV. De verrekening van de gevraagde provisies is gebeurd volgens de aandelen.

Ook als zou de aankleding van de terrassen een privatieve kost betreffen, betreffen de provisies een voorschot op de uitbestede werken voor dakvernieuwing en waterdichting van de terrassen.

Waterdicht maken van terrassen en balkons vereist een aantal voorbereidende werkzaamheden, het opvangen van koudebruggen, het aanbrengen van een dampscherm, primer of bitumen.

De uitvoering van deze werken veronderstelt het verwijderen van de bestaande toplaag en het plaatsen van een nieuwe toplaag.

Het gevraagde voorschot betreft nog géén opdeling van de aard van de kosten. De finale verdeling volgens privatieven en de mogelijke verrekening van de kosten voor het aanbrengen van de toplaag, staat momenteel niet ter discussie.

Het kan vooralsnog géén grondslag van de betwisting uitmaken nu de voorschotten werden bepaald volgens het aandeel en niet volgens het nuttigheids criterium die de verrekening van de globale kostprijs zal betreffen.

Pas na de uitvoering van de werken, de oplevering en de mogelijke verrekening volgens de waarde criterium, zal de VME bij machte zijn om een individuele afrekening aan te houden waarbij de mogelijke bezwaren omtrent de verrekening van de kostprijs in de vervanging van de toplaag bepaald kan worden en zo nodig worden toegeschreven aan de titularis van de kavel die over het dankterras beschikt.

De exceptie is voorbarig nu de lastenverdeling omtrent de aankledingskosten van de terrassen nog géén voorwerp noch bedrag kent.

Het middel is *ad futurum*. Zij kent géén voorwerp.

De overweging dat de herstellingskosten '*buitensporig hoog zijn*', berusten op gereide verklaringen van de verweerder. Ook dit middel is niet pertinent.

De begroting van de herstellingskosten betreft een zaak van de AV, net als ook de uitbesteding van deze werken (cfr. AV 01/06/2024 en 23/10/2023 waarbij de afrekening 2022-2023 ook werd goedgekeurd).

Als gevolg van de beslissingsbevoegdheid van de AV, hoort de verweerder zich neer te leggen bij een beslissing van de AV die geoorloofd, billijk en rechtmatig werd genomen.

Het lijdend erf hoort bij te dragen in de kosten, zijnde de VME met een rechtmatige verdeling van de last volgens de quotiteiten.

De exceptie is ongegrond.

3. Vordering tot herziening van de lasten:

Ook dit middel mist aan pertinentie gelet op de voornoemde overwegingen.

De rechtbank verwijst naar het art. 3.92 NBW (art.577-9 § 6 OBW)

De verweerder kan:

- De AV uitlokken om de lastenverdeling te wijzigen (autonome beslissing van de AV).
- de Vrederechter vatten met een vordering strekkende tot het wijzigen van de wijze van verdeling van de lasten. Daarbij moet hij aantonen dat de gehanteerde verdeling hem een persoonlijk nadeel zou berokkenen.

De eiser op tegeneis betwist de wijze van *berekening* van de lasten. De voorschotten betreffen géén lasten.

De gevraagde voorschotten vinden steun in een autonome beslissing van de AV op grond van een quotiteit per aandeel en laat de mogelijke betwisting of een ventilatie van de rekeningen onverlet.

Middels het opvragen van provisie ter dekking van uitvoeringswerken, worden de rechten van de kaveleigenaar niet geschaad.

Er is géén geschaad belang door het opvragen van provisie nu de quotiteit rechtsgeldig werd bepaald door de AV en uitvoering wordt verleend aan deze beslissing. Enkel het reservfonds wordt door de opvraging gesterkt.

Het geldt als zekerheid tot uitvoering van werkzaamheden waartoe de AV heeft besloten. Het laat de verdere betwisting inzake de verrekening van de kosten onverlet.

Aan de grondslag van deze eis berust op de overweging dat:

- hij over een eigen privatieve verwarming beschikt
- de dakrenovatie, meer bepaald de afwerking van de terrasgedeelten (vloerbekleding, balustrades etc) géén gemeenschappelijke last zou betreffen.

Zoals hoger uiteengezet is de centrale verwarming, gezien haar rechtshistoriek, een gemeenschappelijke last. Zij dient tot het potentieel nut van de verweerder.

Het zakenrechtelijk karakter van het dak, dakterras en de nooduitgang betreffen gemeenschappelijke delen. De isolatie, dakdichting etc. betreffen investeringswerken die onder alle eigenaren naar evenredigheid moeten worden verdeeld.

Er wordt géén *persoonlijk nadeel* in de berekening aangetoond.

De exceptie berust enkel op een persoonlijke overtuiging van de eiser op tegeneis, terwijl het persoonlijk nadeel, zoals vereist in het art. 3.92 BW beoordeeld moet worden rekening houdende met de totaliteit van de verdeling van de lasten, de beschrijving van de rechten en de plichten van iedere eigenaar, het zakenrechtelijk karakter van het voorwerp waarop de werken betrekking hebben en het rechtmatig belang van de overige eigenaren in de 'dienstverlening' die hij van de VME kan verwachten. (zie voorbeschouwing)

Pas wanneer uit het geheel van deze criteria een onevenwicht zou bestaan ten nadele van de verweerder, dan is er sprake van een persoonlijk nadeel.

Een onevenwichtige, onjuiste of onbillijke behandeling wordt niet aangetoond. Deze bewering berust op een subjectieve misvatting van de eiser op tegeneis.

De rechter is van oordeel dat de verdeling van de lasten proportioneel voorkomt en de gelijkheid van elke kaveleigenaar beijvert in functie van het voordeel van de goederen en de correlerende herstel- of renovatieverplichting die zij insluiten. Deze werken strekken tot het behoud van het onroerend kapitaal van de VME en elke kaveleigenaar. Deze laatste heeft er belang bij tot een deugdelijk behoud van diens onroerend vermogen.

Met dit verzoek illustreert de eiser een zeer geïsoleerde of een rigide opstelling welke niet kan worden verzoend met de rechtmatige verdeling van de lasten waartoe hij al dan niet rechtstreeks voordeel kan putten. De stelling valt niet te verzoenen met het appartementsrecht, de solidariteit en de gelijke of evenwichtige behandeling van elke kaveleigenaar betrokken in het beheer of het in stand houden van het gemeenschappelijk onroerend kapitaal.

Hij betracht zich te onttrekken aan de minimale dienstverlening van de VME inzake het beheer, onderhoud of de renovatie van structurele werken tot behoud van het onroerend kapitaal.

Er is géén aanleiding om een wijziging van de lasten te bevelen.

De verdere overwegingen van de eiser op tegeneis zijn louter suggestief en berusten niet op de wet.

4. De gevorderde bedragen:

- Eindafrekening met uitzondering verbruikskosten privaat
- Reservefonds
- Werkkapitaal

Het reserve- en werkingskapitaal berusten op valabele en niet betwiste beslissingen van de AV en zijn verschuldigd.

De vordering betreft de som van 56.070,13 euro.

De aangerekende intresten betreffen een vergoeding voor de laattijdige aanbetaling.

De rechtbank herleidt de intresten wel aan de wettelijke intrestvoet.

Beslissing

Omtrent de hoofdvordering

Verklaart de vordering ontvankelijk en in de volgende mate gegrond:

Veroordeelt de verwerende partij op hoofdeis om aan de eisende partij op hoofdeis **56.070,13 euro** te betalen, meer de gerechtelijke intresten aan de wettelijke rentevoet vanaf 27/03/2024 tot de dag van volledige betaling.

Omtrent de tegenvordering

Verklaart de tegenvordering ontvankelijk doch ongegrond.

De vrederechter veroordeelt de verwerende partij op hoofdeis tot betaling van de

proceskosten van de eisende partij op hoofdeis.

Deze proceskosten bedragen:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| – dagvaarding: | € 285,75 |
| – rechtsplegingsvergoeding: | € 3.000,00 |

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.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 10 december 2024 van het vrederecht van het eerste kanton Oostende, door vrederechter Jan Desmet, bijgestaan door griffier Kris Morael.