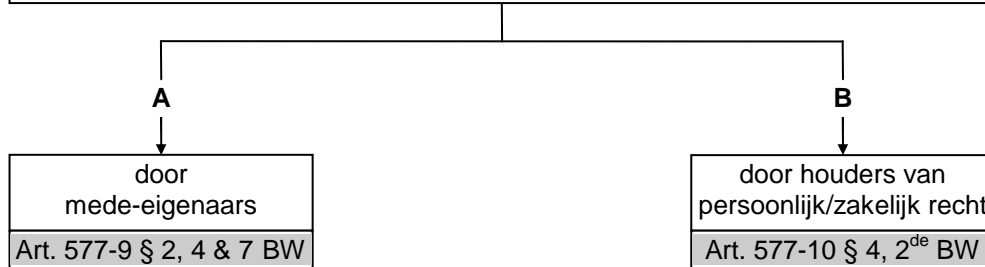


20. - Verhaalmogelijkheden tegen beslissingen van de Alg. Vergadering



A. - De mede-eigenaars hebben drie verschillende mogelijkheden om verhaal aan te tekenen (bij de vrederechter) tegen door de algemene vergadering genomen beslissingen (of gebrek aan beslissing).

a) Art. 577-9, § 2, B.W.: "**Ieder mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen**" (Zie eveneens punt 15/F hiervoor)

Het zij duidelijk; de mede-eigenaar zal moeten aantonen dat de aangevochten beslissing inderdaad onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is. Hij zal dus de beslissing moeten toetsen aan :

- onregelmatigheid = zonder vaste regel - afwijkend van als patroon geldende normen grillig, zonder orde - niet volgens voorschrift.
- bedrieglijk = misleidend - bedriegend - te kwader trouw - niet te vertrouwen
- onrechtmatig = niet gegrond op, in strijd met recht en billijkheid - een handelen of nalaten dat inbreuk maakt op een ander recht, of in strijd is met de algemene rechtsplicht of met de betamelijke zorgvuldigheid jegens een ander persoon of goed en waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt.

We zouden wat voorafgaat kunnen samenbrengen onder de gemeenschappelijke noemer van "rechtsmisbruik" van de meerderheid van een vergadering t.o.v. één of enkele van haar leden.

Om evenwel het normale beheer van een gebouw niet te blokkeren, door de dreiging van verhaal tegen uitvoeringsbesluiten, zegt hetzelfde artikel 577-9, § 2, B.W. in haar tweede alinea: "**Deze vordering moet worden ingesteld (bij de vrederechter) binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.**"

b) Waar artikel 577-9, § 2, B.W. eerder de individuele mede-eigenaar wil beschermen tegen rechtsmisbruik en benadeling door de algemene vergadering, geeft § 4 van hetzelfde artikel, aan de zorgzame mede-eigenaar, de mogelijkheid zich te verweren tegen een al te passieve algemene vergadering.

Dit kan op twee manieren:

1. "Wanneer in de algemene vergadering de vereiste meerderheid niet wordt gehaald, kan iedere mede-eigenaar aan de (vrede-)rechter de toestemming vragen om zelfstandig op kosten van de vereniging, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten".

2. "Hij kan eveneens de toestemming vragen om op eigen kosten de werken uit te voeren die hij nuttig acht, zelfs aan de gemeenschappelijke gedeelten, wanneer de algemene vergadering zich zonder gegronde reden daartegen verzet".

Artikel 577-9, § 4, 1^{ste} alinea B.W. is evenwel (gedeeltelijk) in strijd met de artikels 577-7, § 1, b) en 577-8, § 4, ten 4^oB.W.