



RECHTSPRAAK

HARMONIE EN UITZICHT APPARTEMENTSgebouw VERSTOORD DOOR AIRCOTOESTELLEN?

Disputen over de vraag of bepaalde werken aan private delen nefast kunnen zijn voor de harmonie en het uitzicht van een appartementsgebouw kunnen door de rechter veelal louter feitelijk beoordeeld worden. Dat is exact wat er gebeurde in een zaak die aan de vrederechter in Oostende werd voorgelegd omtrent de invulling van de bepaling in de basisakte die stelt dat iedere eigenaar het recht heeft zijn privaat in te richten naar goeddunken, maar met respect voor de harmonie en het uitzicht van het gebouw.

DE FEITEN

De eigenares van vier appartementen had werken laten uitvoeren om de elektrische accumulatoren te vervangen door aircotoestellen met warmtepomp, dit mede vanuit het oogpunt van een natuurvriendelijker energiebeheer. De aircotoestellen werden permanent bevestigd tegen de zijgevels van de terrassen en voorzien van een houten omkasting.

TOESTELLEN LATEN VERWIJDEREN?

De eigenares had echter nagelaten in overleg te treden met de Vereniging van Mede-Eigenaars binnen het gebouw. Daarvoor werd ze ook op de vingers getikt door de vrederechter van Oostende. Met een voorafgaandelijke bespreking en desgevallend de instemming van de VME was er wellicht nooit een rechtszaak geweest. Bij het ontbreken daarvan vond de Algemene Vergadering dat men niet anders kon dan optreden. Zo niet, zouden de statuten dode letter blijven en werd er een ongewenst precedent gevestigd. Op twee verschillende bijzondere algemene vergaderingen werd beslist dat de eigenares de aircotoestellen moest verwijderen en dat hiervoor desnoods een gerechtelijk geding opgestart zou worden.

EIGENARES WIL BESLISSING AV DOEN Vernietigen

Vanaf dan kwam de zaak in een stroomversnelling te zitten. De eigenares wendde zich immers eerst tot de vrederechter, om de kwesieuze beslissingen van de Algemene Vergadering te doen vernietigen. Deze vordering werd conform de wettelijke bepalingen

binnen de vier maanden ingesteld en was dus ontvankelijk. De VME probeerde daarbij op te werpen dat alleen een bedrieglijke, onregelmatige of onrechtmatige beslissing vernietigd kan worden. De vrederechter beklemtoonde echter dat men de term 'onrechtmatig' ruim moet lezen. Er zijn diverse redenen waarom een bepaalde beslissing een mede-eigenaar onrechtmatig kan voorkomen. Welke redenen dat zijn, doet minder ter zake. Dat mogen zelfs persoonlijke grieven zijn. En, het is evident dat de eigenares een belang heeft bij het moeten verwijderen van de aircotoestellen en dat de beslissing haar daardoor onrechtmatig voorkomt.

Anderzijds vond de vrederechter het argument van de eigenares rond de kosten niet relevant. Dat de verwijdering van de aircotoestellen een zeer ingrijpend en kostelijk werk is, doet niet ter zake wanneer dit noodzakelijk is om een foutief gedrag te herstellen.

Evenmin mag de eigenares zich beroepen op de toestand van andere terrassen. De ene overtreding van een bepaling in de basisakte kan namelijk geen argument zijn om een andere overtreding goed te keuren. Bovendien dient men een onderscheid te maken tussen vastgehechte toestellen, zoals de airco's, en verplaatsbare elementen (zelfs wasmachines).

FEITELIJKE BEOORDELING

De vrederechter verwierp zodoende aan beide zijden van het geschil een resem argumenten, zowel inhoudelijk als rond de ontvankelijkheid van de vorderingen. Daardoor bleef slechts één kernvraag over: verstoren de aircotoestellen de harmonie en het uitzicht van het gebouw? Dat is een feitelijke beoordeling. Om hierin een uitspraak te vellen diende de vrederechter zich een oordeel te vormen op basis van het aangeleverde fotomateriaal.

UITZICHT NIET VERSTOORD

Uiteindelijk trok de eigenares aan het langste eind. De vrederechter vond dat het te vergezocht was om te spreken van een verstoring van het uitzicht. De aircotoestellen bleken niet van die omvang te zijn dat ze van op straat gezien zeer storend zouden zijn. Bovendien mag men de basisakte en de statuten niet te eng interpreteren. Anders zouden de mede-eigenaars de facto op hun terrassen geen enkel voorwerp meer mogen plaatsen. Om die reden besliste de rechter om de beslissing van de AV, die tot doel had de eigenares te dwingen de toestellen te verwijderen, te vernietigen.

› Vrederegerecht Oostende DD. 16 02 2018