# Hof van Cassatie: Arrest van 3 Juni 2004 (België). RG C010507N

* Date : 03-06-2004
* Langue : Néerlandais
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel N-20040603-5
* Numéro de rôle : C010507N

Nr. C.01.0507.N
KUSTSTADBOUWBEDRIJF, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 8500 Kortrijk, Houtmarkt 9, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk, nummer 110.897,
eiseres,
vertegenwoordigd door Mr. Ludovic De Gryse, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1060 Brussel, Henri Wafelaertsstraat 47-51, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,
tegen
1. VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE WESTHINDER SECTIE I, met zetel gevestigd in de Residentie Westhinder te 8660 De Panne, Leopold I Esplanade 7,
verweerster,
vertegenwoordigd door Mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,
2. IMSTAD, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 8530 Harelbeke, Deerlijksesteenweg 12,
3. VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE ALEXANDRA, met zetel gevestigd in de Residentie Alexandra te 8660 De Panne, Leopold I-Esplanade 9,
verweersters.
I. Bestreden beslissing
Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 28 oktober 1999 gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne.
II. Rechtspleging voor het Hof
Raadsheer Ernest Waûters heeft verslag uitgebracht.
Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.
III. Feiten
De voorziening vermeldt volgende feitelijke gegevens en procedurele antecedenten :
1. Eiseres, de NV Kuststadbouwbedrijf, richtte in De Panne op grond toebehorend aan tweede verweerster, de NV Imstad een groep van 3 appartementsgebouwen op genaamde residentie Westhinder en bestaande uit de gebouwen Westhinder sectie I, Noordhinder en Zuidhinder.
De basisakte voor de residentie Westhinder, de groep van gebouwen, werd op 16 december 1986 verleden door notaris V. met standplaats te Oostduinkerke.
Op diezelfde datum werd door deze notaris eveneens de basisakte verleden voor de residentie Westhinder sectie I.
2. De algemene vergadering van de residentie Westhinder sectie I kwam een eerste maal bijeen op 12 maart 1989.
3. Later realiseerde eiseres het naastliggend appartementsgebouw genaamd residentie Alexandra.
De basisakte voor de residentie Alexandra werd op 29 september 1989 verleden door notaris V.D. met standplaats te De Panne.
4. Bij notariële akte verleden op 22 december 1989 door notaris V.D. vestigden tweede verweerster en eiseres, optredend in eigen naam en "als volmachtdragers van de mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I voor wie zij zich sterk maakten", een erfdienstbaarheid van doorgang ten eeuwigen titel lastens de residentie Westhinder sectie I en ten voordele van de residentie Alexandra en het gebouw fase III van het complex Westhinder (later genoemd de residentie Zuidhinder).
Bedoeling was dat de eigenaars of hun aangestelden van de residentie Alexandra en de residentie Zuidhinder met hun auto's, fietsen, bromfietsen en andere via de parking van de residentie Westhinder sectie I toegang zouden hebben tot de parkings, garages en kelders van hun gebouwen.
5. In de loop van de constructie van de residentie Alexandra werd er een opening gemaakt in de kelderwand van de residentie Westhinder sectie I, waardoor de doorgang tussen de beide parkeergarages tot stand kwam.
6. De feitelijke situatie van de parkings kan weergegeven worden als volgt :
- er is een gemeenschappelijke in- en uitrit en poort voor zowel de eigenaars en de gebruikers van een parking onder het gebouw Westhinder sectie I, als voor de eigenaars en de gebruikers van een parking onder het gebouw Zuidhinder ;
- de eigenaars en de gebruikers van een parking onder de residentie Alexandra hebben toegang en nemen uitweg over de doorgangen in de parkeergarage onder het gebouw Westhinder sectie I en langs diezelfde gemeenschappelijke in- en uitrit en poort.
7. Tijdens de tweede algemene vergadering van de eigenaars van de residentie Westhinder sectie I op 11 maart 1990 besliste een meerderheid van de aanwezigen om het probleem van de ondergrondse doorgang tussen de parkeergarage van de Alexandra en die van de Westhinder sectie I aanhangig te maken bij de kort geding rechter.
Uit het dossier blijkt niet dat er ooit een kort geding procedure gevoerd werd.
8. Bij notariële akte verleden op 31 oktober 1990 door notaris V.D. wijzigde eiseres de basisakte van de residentie Alexandra. 3 autostaanplaatsen in de parking van de Alexandra werden omgevormd tot een gemeenschappelijke fietsenberging ten voordele van de eigenaars van de residentie Westhinder.
9. Ondertussen werden er onderhandelingen gevoerd tussen de eiseres en de eigenaars van de residentie Westhinder sectie I.
10. In februari 1992 riep de afgevaardigd bestuurder van eiseres de voorzitter en 2 bijzitters van de algemene vergadering van de mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I op in verzoening voor de Vrederechter te Veurne. Hij wenste de rechtsgeldigheid van de akte van 22 december 1989 gevestigde erfdienstbaarheid van doorgang door de Vrederechter te laten beoordelen. In ondergeschikte orde vorderde hij een recht van uitweg ten behoeve van de mede-eigenaars van de residentie Alexandra.
Deze verzoeningspoging mislukte.
11. Op 25 september 1992 werd eiseres ten verzoeke van de syndicus van de residentie Westhinder sectie I gedagvaard voor de Vrederechter te Veurne. Uit het dossier blijkt niet dat het ooit tot een vonnis kwam in die zaak.
12. Op 13 december 1993 dagvaardde de syndicus van de residentie Westhinder sectie I nogmaals de eiseres voor de Vrederechter te Veurne. Hij vorderde dat de doorgang opnieuw dicht gemaakt zou worden onder verbeurte van een dwangsom en vroeg schadevergoeding. Bij vonnis van 12 januari 1995 op tegenspraak verklaarde de Vrederechter de hoofdeis niet toelaatbaar. Hij overwoog dat de syndicus zijn bevoegdheid te buiten ging, omdat de algemene vergadering enkel een mandaat gegeven had voor een procedure tegen de mede-eigenaars van de residentie Alexandra, maar niet voor een procedure tegen eiseres.
Tegen dit vonnis werd geen beroep aangetekend.
13.a. Op 12 oktober 1995 daagde de eerste verweerster, de Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I, eiseres, de NV Kuststadbouwbedrijf, de tweede verweerster, NV Imstad, en de derde verweerster, de Vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Alexandra voor de Vrederechter te Veurne en vorderde zij :
- ten opzichte van de 3 verwerende partijen te zeggen voor recht dat de overeenkomst vastgelegd in de notariële akte van 22 december 1989, houdende de vestiging van een erfdienstbaarheid van doorgang lastens haar eigendom ten voordele van de eigendom van de residentie Alexandra, nietig is ingevolge een gebrek aan toestemming vanwege de eigenaars van de residentie Westhinder sectie I ;
- eiseres en de tweede verweerster te bevelen de doorgang tussen de ondergrondse parkeergarages van de residentie Alexandra en de residentie Westhinder op duurzame wijze af te sluiten binnen de 10 dagen na het vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 50.000 BEF per dag vertraging ;
- de residentie Alexandra te bevelen de werken te laten uitvoeren en haar te verbieden enige handeling te stellen ter verhindering van die werken onder verbeurte van een dwangsom van 10.000 BEF per overtreding ;
- de 3 verwerende partijen te veroordelen tot een vergoeding voor het gebruik, de hinder, enz. van 50.000 BEF per maand vanaf 1 januari 1990, meer de gerechtelijke intrest.
13.b. Bij conclusie neergelegd ter griffie op 11 juni 1996 stelde de derde verweerster in ondergeschikte orde voor het geval de hoofdeis gegrond verklaard zou worden, een tusseneis tot vrijwaring in tegen eiseres en de tweede verweerster en vroeg hen te veroordelen tot een schadevergoeding van 1 BEF ten provisionele titel.
13.c. Bij conclusie neergelegd ter griffie op 21 juni 1996 stelde eiseres een tegeneis in tot veroordeling van de eerste verweerster tot betaling van een schadevergoeding van 38.000.000 BEF, meer de gerechtelijke intrest.
13.d. Bij vonnis van 4 september 1997 verklaarde de Vrederechter de hoofdeis ontoelaatbaar. Hij overwoog dat de eerste verweerster bij gebreke aan rechtspersoonlijkheid niet over de vereiste hoedanigheid beschikt.
Daarnaast oordeelde hij dat de hoofdeis een actio negatoria inhoudt die niet behoort aan eerste verweerster vermits zij geen eigenaar is van het lijdend erf.
Omwille van de ontoelaatbaarheid van de hoofdeis, verklaarde hij ook de tegeneis ontoelaatbaar.
En hij oordeelde dat de tusseneis in vrijwaring niet beslecht moest worden, omdat deze in ondergeschikte orde geformuleerd was voor het geval de hoofdeis gegrond verklaard werd.
13.e. Bij verzoek neergelegd ter griffie op 18 december 1997 stelde de eerste verweerster hoger beroep in.
Zij vordert het vonnis van de Vrederechter te hervormen haar oorspronkelijke eis toe te kennen.
13.f. In haar conclusie neergelegd ter griffie op 14 mei 1998 stelt de derde verweerster in ondergeschikte orde voor het geval het hoofdberoep gegrond verklaard zou worden incidenteel beroep in.
Zij vordert eiseres en de tweede verweerster te veroordelen tot vrijwaring en tot een schadevergoeding van 1 BEF ten provisionele titel.
13.g. In haar conclusie neergelegd ter griffie op 28 september 1998 vordert eiseres van de eerste verweerster bij wijze van incidenteel beroep een schadevergoeding van 38.000.000 BEF, meer de intrest.
14.a. In haar conclusie neergelegd ter griffie op 30 november 1998 breidt de eerste verweerster haar eis tegen eiseres uit ; zij vordert thans ook een schadevergoeding van 500.000 BEF, meer de intrest, wegens tergende en roekeloze tegeneis.
IV. Middelen
Eiseres voert in haar verzoekschrift twee middelen aan.
1. Eerste middel
Geschonden wettelijke bepalingen
&§9472; de artikelen 577-2, ,§9, 577-3 en 577-5 van het Burgerlijk Wetboek.
Aangevochten beslissingen
De beslissing van het bestreden vonnis hervormt het vonnis van 4 september 1997 van de vrederechter en verklaart de hoofdeis van eerste verweerster derhalve ontvankelijk en zegt voor recht dat de beslissing van het bestreden vonnis dat de overeenkomst van 22 december 1989 tot vestiging van de erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de residentie Alexandra en ten laste van de residentie Westhinder sectie I niet geldig is tot stand gekomen bij gebrek aan toestemming van de mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I op grond dat bij een complex van gebouwen de respectieve verenigingen van mede-eigenaars van elk gebouw afzonderlijk over de rechtspersoonlijkheid beschikken. Naast de vereniging van mede-eigenaars van de groep van gebouwen kunnen nog verenigingen van mede-eigenaars voor de afzonderlijke gebouwen bestaan.
Het bestreden vonnis besliste dat eerste verweerster de rechtspersoonlijkheid heeft en derhalve in rechte kan optreden op grond van volgende overwegingen :
b. Toelaatbaarheid van de vordering.
i) a) Heeft de Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Westhinder Sectie I de rechtspersoonlijkheid ?
1. Er bestaan twee strekkingen in de rechtspraak en de rechtsleer.
Volgens de eerste strekking kan er bij een complex van appartementsgebouwen slechts één vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bestaan, namelijk de vereniging van mede-eigenaars van heel het complex.
Volgens de tweede strekking kan er bij een complex van appartementsgebouwen voor elk gebouw afzonderlijk een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bestaan.
2. Het complex Westhinder bestaat uit 3 appartementsgebouwen, namelijk de gebouwen Westhinder sectie I, Noordhinder en Zuidhinder.
De eerste verweerster is de Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I, 1 van de 3 gebouwen van het complex.
Volgens de eerste opvatting heeft zij geen rechtspersoonlijkheid en kan zij dus niet in rechte optreden ; volgens de tweede opvatting heeft zij wel rechtspersoonlijkheid en kan zij dus wel in rechte optreden.
De vrederechter en eiseres en de tweede en derde verweersters onderschrijven de eerste strekking, de eerste verweerster de tweede.
3. De eerste strekking met Roland Timmermans als belangrijkste vertegenwoordiger (talrijke publicaties, o.m. 'Het spanningsveld tussen de mede-eigenaar en de vereniging van mede-eigenaars in het nieuwe appartementsrecht', R.W., 1995-96, p. 74, nr. 17 ; Groepen van gebouwen in Dossier 'Onroerend goed in de praktijk' nr. 4, 1996, p. 32) fundeert haar zienswijze op de tekst van een onderdeel van artikel 577-5, ,§1 B.W.
Artikel 577-5, ,§1, B.W. bepaalt onder meer : 'Indien het over een groep van gebouwen gaat, moet de basisakte bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is'.
Timmermans leidt daaruit af dat de wetgever voor een groep van gebouwen slechts één rechtspersoon mogelijk heeft geacht omdat deze slechts één naam en één maatschappelijke zetel heeft (Groepen van gebouwen in Dossier 'Onroerend goed in de praktijk nr. 4, 1996, p. 32).
4. Deze argumentatie overtuigt de rechtbank echter niet.
Uit de Memorie van Toelichting blijkt immers dat de ratio van dit artikel louter van praktische aard is en niets te maken heeft met het probleem van het aantal verenigingen met rechtspersoonlijk bij een groep van gebouwen.
De wetgever heeft deze regeling verkozen boven de vestiging van de zetel in de woonplaats of op de maatschappelijke zetel van de syndicus opdat de betrekkingen van de mede-eigendom met de mede-eigenaars en derden vlot zouden kunnen verlopen (Wetsontwerp tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom. Memorie van Toelichting, Gedr. St., Kamer, 1990-91, nr. 1756/1, 14-15).
Daarenboven sluit dit artikel geenszins uit dat er naast de vereniging van mede-eigenaars van de groep van gebouwen nog verenigingen van de mede-eigenaars van de afzonderlijke gebouwen kunnen bestaan.
Dit artikel bepaalt enkel dat de zetel van de vereniging van mede-eigenaars van een complex van gebouwen gevestigd moet zijn in één van de gebouwen van het complex.
5. Evenmin is de rechtbank het eens met Timmermans, waar deze auteur steun voor zijn stelling meent te vinden in de pagina's 2 en 3 van de Memorie van Toelichting, als zou deze passage impliceren dat de Belgische wetgever bij een groep van gebouwen gekant is tegen een pluraliteit van verenigingen met rechtspersoonlijkheid (zie conclusie eerste geïntimeerde neergelegd ter griffie op 30 december 1998, p. 7 met verwijzing naar Roland Timmermans, Groepen van gebouwen in Dossier 'Onroerend goed in de praktijk', nr. 4, 1996, p. 33-34).
Dit citaat onderstreept de noodzaak van een nieuwe wet, maar wijst geenszins op een voorkeur voor de eerste strekking of op een verwerping van de tweede strekking.
Getuige hiervan de alinea in de Memorie van Toelichting die onmiddellijk volgt op de door Timmermans geciteerde tekst : 'Thans kunnen echter noch de wetgever, noch de Regering ontkennen dat sommige problemen in de toekomst slechts kunnen worden opgelost mits nieuwe voorschriften worden uitgevaardigd'.
Weze ook nog vermeld dat geen enkele andere passage in de parlementaire voorbereidingen de eerste opvatting ondersteunt of de tweede opvatting afwijst.
6. De rechtbank opteert voor de tweede strekking (Vred. Wolvertem, 10 oktober 1996, T. App., 1997, afl.
1, 29 ; Steven Snaet en Greet Blockx, 'Kroniek appartementsmede-eigendom (1994-1999)", R.W., 1999-2000, 4 ; Dirk Stoop, 'De wet van 30 juni 1994 tot wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek : een opzet tot doorlichting van de wet betreffende de mede-eigendom', T. Not., 1995, p. 68 ;
Hugo Vandenberghe, met medewerking van Steven Snaet, Zakenrecht, Boek III Mede-eigendom in Beginselen van het Belgisch privaatrecht, V, 1997, p. 144, nr. 62 ; Mede-eigendom in Het onroerend goed in de praktijk, Band I, deel I.H., aflevering 70, september 1996, p. I.H.2-4, nr. I.3) en baseert zich hiervoor op de ratio legis van de nieuwe wet".
Tijdens de parlementaire voorbereidingen werden de nadelen aangehaald en die voortvloeien uit het feit dat de groepering van mede-eigenaars onder de oude wet geen rechtspersoonlijkheid bezat.
Zo moest een derde die 'de mede-eigendom' wenste te dagvaarden, alle mede-eigenaars dagvaarden, wat veel onderzoekswerk, tijd en kosten vergde.
Om aan deze moeilijkheden te verhelpen, kent de nieuwe wet de rechtspersoonlijkheid toe aan de vereniging van mede-eigenaars (Gedr. St., p. 3).
Opdat de nieuwe wet effect zou sorteren bij een complex van gebouwen, moeten ook de respectieve verenigingen van mede-eigenaars van het gebouw afzonderlijk over de rechtspersoonlijkheid beschikken.
Als onder de vroegere regeling de herstellers van de lift of van de centrale verwarming in een appartementsgebouw dat deel uitmaakt van een complex van 5 gebouwen hun factuur niet betaald kregen, moesten zij de mede-eigenaars afzonderlijk dagvaarden. Thans kunnen zij volstaan met het dagvaarden van de vereniging van mede-eigenaars van dat gebouw.
In de interpretatie van Timmermans zouden die schuldeisers ondanks de totstandkoming van de nieuwe wet toch nog met ernstige moeilijkheden geconfronteerd worden bij het invorderen van hun schuld in rechte.
Volgens zijn opvatting zouden zij ofwel de mede-eigenaars afzonderlijk, ofwel de vereniging van mede-eigenaars van heel het complex moeten dagvaarden, met bij elk van beide opties tal van complicaties.
Anderzijds zou volgens die opvatting de dagvaarding uitgestuurd moeten worden door de vereniging van het complex van de 5 gebouwen indien de installateurs de lift of de centrale verwarming in dat ene gebouw op een ontoereikende wijze herstelden.
Uit deze voorbeelden blijkt dat de praktische uitwerking van de opvatting van Timmermans niet strookt met een van de hoofddoelstellingen van de nieuwe wet, namelijk het wegwerken van de nadelen van de oude regeling door het toekennen van de rechtspersoonlijkheid aan de vereniging van de mede-eigenaars.
Bij een complex van appartementsgebouwen kan - indien de voorwaarden van de wet vervuld zijn voor elk gebouw afzonderlijk een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid bestaan.
7. Opdat de vereniging van mede-eigenaars van een gebouw in een groep van gebouwen over de rechtspersoonlijkheid zou beschikken, moet voldaan zijn aan 2 reeksen voorwaarden.
Vooreerst moet dat gebouw ressorteren onder de bepalingen van het nieuwe appartementsrecht, namelijk onder de artikelen 577-3 tot 577-14 B.W.
Artikel 577-3, eerste lid, B.W. stipuleert onder meer : '... de bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten'.
Het eigendomsrecht van de residentie Westhinder sectie I is tussen verschillende personen verdeeld volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten.
Het nieuw appartementsrecht is dus van toepassing op het gebouw Westhinder sectie I.
Vervolgens moeten de voorwaarden van art. 577-5, ,§1, eerste lid, B.W. tot het verkrijgen van de rechtspersoonlijkheid vervuld zijn.
Art. 577-5, ,§1, eerste lid, B.W. bepaalt onder meer : "De vereniging van mede-eigenaars verkrijgt rechtspersoonlijkheid wanneer de volgende twee voorwaarden vervuld zijn :
1° het ontstaan van de onverdeeldheid door de overdracht of de toekenning van ten minste een kavel ;
2° de overschrijving van de basisakte en van het reglement van mede-eigendom op het hypotheekkantoor ...'.
De residentie Westhinder sectie I is in onverdeeldheid en de basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn overgeschreven op het hyptheekkantoor.
De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw Westhinder sectie I bezit dus de rechtspersoonlijkheid.
8. De redenering van de eerste geïntimeerde (eiseres) als zou het gebruik van het woord 'of' in de zinsnede 'gebouwen of groepen van gebouwen' er op duiden dat de wetgever de rechtspersoonlijkheid alleen zou verlenen ofwel aan de vereniging van mede-eigenaars van een gebouw ofwel aan de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen (conclusie eerste geïntimeerde neergelegd ter griffie op 30 december 1998, p. 2-3), kan niet gevolgd worden.
In het Nederlands kan het woord 'of' zowel de betekenis hebben van een exclusieve 'of' (P of Q is waar, maar niet beide), als van een niet-exclusieve 'of' (P is waar en/of Q is waar) (Madeleine Sergant, Logisch redeneren, Leuven, Acco, 1986, p. 90-91).
Noch in de tekst zelf van de wet, noch in de parlementaire voorbereidingen zijn er aanwijzingen dat het woord 'of' in de zinsnede 'gebouwen of groepen van gebouwen' de betekenis zou hebben van een exclusieve 'of'.
9. Evenmin gaat de stelling van de eerste geïntimeerde (eiseres, de NV Imstad en de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Alexandra) op als zou de mede-eigendom van een gebouw, onderdeel van een groep van gebouwen, buiten het toepassingsgebied van de wet vallen (conclusie eerste geïntimeerde neergelegd ter griffie op 30 december 1998, p. 4).
Men vraagt zich af onder welke wettelijke bepalingen een dergelijke mede-eigendom dan wel zou ressorteren.
Art. 577-3, eerste lid, B.W. stipuleert integendeel dat de bepalingen van deze afdeling van toepassing zijn op ieder gebouw waarvan het eigendomsrecht verdeeld is.
10. Aangezien het complex Westhinder bestaande uit de 3 gebouwen in onverdeeldheid is en de basisakte en het reglement van mede-eigendom overgeschreven zijn op het hypotheekkantoor, bezit ook de vereniging van het complex de rechtspersoonlijkheid.
Het gegeven dat het gebouw sectie I een onderdeel vormt van het complex Westhinder, waarvan de vereniging van mede-eigenaars de rechtspersoonlijkheid bezit, ontneemt echter rechtspersoonlijkheid niet aan de vereniging van mede-eigenaars van dat gebouw.
11. Besluit :
De vereniging van mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I heeft de rechtspersoonlijkheid en kan dus in rechte optreden.
Het vonnis van de Vrederechter moet hervormd worden".
Grieven
Krachtens art. 577-2, ,§9, van het Burgerlijk Wetboek, zijn de onverdeelde onroerende goederen die bestemd zijn tot het gemeenschappelijk gebruik van twee of meer onderscheiden en aan verschillende eigenaars toebehorende erven, niet vatbaar voor verdeling. Het laat derhalve geen bijzondere onverdeeldheden toe en de gemeenschappelijke zaak, zolang ze haar bestemming behoudt, en niet vatbaar is voor afzonderlijke vervreemding, dus ook niet voor afzondering ten opzichte van de overige gemeenschappelijke zaken, dus evenmin voor opname in een afzonderlijke onverdeeldheid.
Artikel 577-5, ,§1, B.W. stelt uitdrukkelijk dat indien het over een groep van gebouwen gaat, de basisakte moet bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is ; er is derhalve maar één vereniging van mede-eigenaars voor een groep van gebouwen mogelijk.
En artikel 577-3 B.W. bepaalt dat de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten en art. 577-3 B.W. nergens over groepen van private kavels spreekt.
Hieruit volgt dat het aangevochten vonnis, door te oordelen dat bij een complex van gebouwen de respectieve verenigingen van mede-eigenaars van elk gebouw afzonderlijk over de rechtspersoonlijk beschikken en dat naast de vereniging van mede-eigenaars van de groep van gebouwen nog verenigingen van mede-eigenaars voor de afzonderlijke gebouwen kunnen bestaan en door op grond van deze overwegingen te beslissen eiseres de rechtspersoonlijkheid heeft en derhalve in rechte kan optreden, het bestreden vonnis de art. 577-2, ,§9, 577-3, en 577-5 van het Burgerlijk Wetboek, die krachtens artikel 577-14 B.W. van dwingend recht zijn, schendt.
2. Tweede middel
Geschonden wettelijke bepalingen
&§9472; de artikelen 577-5, 577-9, ,§1, van het Burgerlijk Wetboek ;
&§9472; de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek ;
&§9472; artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet.
Aangevochten beslissingen
Het bestreden vonnis hervormt het vonnis van 4 september 1997 van de vrederechter van Veurne en verklaart de hoofdeis van eerste verweerster derhalve ontvankelijk. Het zegt voor recht dat de overeenkomst van 22 december 1989 tot vestiging van de erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van de residentie Alexandra en ten laste van de residentie Westhinder sectie I niet geldig is tot stand gekomen bij gebrek aan toestemming van de mede-eigenaars van de residentie Westhinder sectie I op grond van de overweging dat de vereniging van mede-eigenaars bevoegd is om een actio negatoria in te stellen.
Het bestrede vonnis steunt op de volgende overwegingen :
"Kan de appellante (verweerster) een actio negatoria instellen ?
1. De vrederechter wierp op en de tweede en de derde verweerster onderschrijven thans dat de vordering een actio negatoria uitmaakt die behoort aan de eigenaars zelf van het lijdend erf en niet aan de vereniging van mede-eigenaars.
Hij argumenteerde dat de vereniging geen eigenaar is van de mede-eigendom, dat de wet restrictief geïnterpreteerd moet worden en dat ook bezits- en revendicatievorderingen toekomen aan de mede-eigenaars zelf en niet aan de vereniging van mede-eigenaars (vonnis Vrederechter zesde blad).
2. De rechtbank is het niet eens met die stelling.
Artikel 577-5, ,§3, B.W. bepaalt onder meer dat het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw.
De Memorie van Toelichting (p. 15) verduidelijkt dat de term 'beheer' niet inhoudt dat de vereniging alleen 'daden van beheer' kan stellen in de technische betekenis van het woord en dat een goed beheer van het gebouw kan inhouden dat de vergadering beslist tot de vervreemding van een gemeenschappelijk goed aan een derde of tot de verkrijging van een goed dat een gemeenschappelijke bestemming moet krijgen en voegt eraan toe dat deze 2 gevallen geregeld worden in artikel 577-7, ,§1, 2°, B.W.
Artikel 577-7, ,§1, 2°, bepaalt onder meer dat de algemene vergadering beslist bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen d) over de verkrijging van de nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden en e) over de daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.
Uit de samenlezing van de artikelen 577-5, ,§3, en 577-7, ,§1, 2°, volgt dat de vereniging van mede-eigenaars met een gekwalificeerde meerderheid in de algemene vergadering een onroerend goed bestemd om gemeenschappelijk te worden kan verkrijgen en een gemeenschappelijk onroerend goed kan vervreemden.
Volgens het adagium 'qui peut le plus, peut le moins' kan de vereniging van mede-eigenaars dus ook een vordering instellen tot opheffing van een erfdienstbaarheid die de mede-eigendom bezwaart.
3. Waar de vrederechter en eiseres, de tweede en de derde verweersters voorhouden dat een actio negatoria ingesteld moet worden door de eigenaars zelf, komt hun zienswijze erop neer dat alle mede-eigenaars zouden moeten instemmen met de vordering.
Die visie strookt echter niet met enerzijds artikel 577-7, ,§1, 2°, d) en e), dat geen eenparigheid in de algemene vergadering vereist voor daden van beschikking en met anderzijds artikel 577-7, ,§ en 3, dat alleen eenparigheid voorschrijft in 2 gevallen, namelijk bij een beslissing tot wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom en bij een beslissing tot de volledige heropbouw van het onroerend goed.
Opgemerkt wordt dat de tekst van De Page waarnaar verwezen wordt, niet inhoudt dat de vereniging van mede-eigenaars geen actio negatoria zou kunnen instellen (zie H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, VI, p. 549, nr. 658).
4. In de hypothese dat een bouwpromotor van 2 aan elkaar grenzende residenties die niet behoren tot een groep van gebouwen en waarvan de vereniging van mede-eigenaars elk de rechtspersoonlijkheid bezitten, tijdens de constructie van de gebouwen op een onrechtmatige wijze een erfdienstbaarheid tussen die gebouwen zou vestigen, zou het dan volgens de opvatting van de vrederechter en eiseres, de tweede en de derde verweerster volstaan dat de bouwpromotor een minieme privatieve kavel van het lijdend erf niet verkoopt, opdat de overige mede-eigenaars van dat erf de vestiging van die erfdienstbaarheid niet in rechte zouden kunnen aanvechten.
Men ziet in dat ook de praktische uitwerking van die zienswijze niet verzoenbaar is met de artikelen 577-5, en 577-7, B.W., noch met het oude appartementsrecht.
5. Voor zover nodig, kan nog aangestipt worden dat noch de vordering tot dichtmaking van de wand tussen de parkeergarage onder het gebouw Westhinder sectie I en de parkeergarage onder de residentie Alexandra, noch de vordering tot schadevergoeding een actio negatoria vormen.
Tenslotte kan nog de vraag gesteld worden of de vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst van 22 december 1989 wegens gebrek aan toestemming wel een echte actio negaoria is".
Grieven
2.1. Eerste onderdeel
Krachtens artikel 577-5, ,§3, Burgerlijk Wetboek kan de vereniging van mede-eigenaars geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.
De vereniging van mede-eigenaars is derhalve zelf geen eigenaar, noch titularis van een onroerend zakelijk recht betreffende het gebouw.
Het gebouw blijft in onverdeeldheid toebehoren aan de verschillende mede-eigenaars.
De vereniging van mede-eigenaars kan derhalve geen vordering instellen met betrekking tot een onroerend zakelijk recht dat op de eigendom zou rusten.
De vereniging van mede-eigenaars heeft derhalve niet de krachtens de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek vereiste hoedanigheid en het vereiste belang om de vordering in te stellen.
Hieruit volgt dat het aangevochten vonnis door te oordelen dat de vereniging van mede-eigenaars een actio negatoria kon instellen de artikelen 577-5, 577-9, ,§1, van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 17 en 18 van het Gerechtelijk Wetboek heeft geschonden.
2.2. Tweede onderdeel
In zoverre het Hof van oordeel zou zijn dat het aangevochten vonnis van oordeel was dat de ingestelde vordering geen actio negatoria was, antwoordt het vonnis niet op de beroepsconclusies van eiseres en van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie Alexandra, waarin uitgebreid geargumenteerd werd dat de door verweerster ingestelde vordering een actio negatoria was.
De overweging van het aangevochten vonnis dat tenslotte nog de vraag gesteld kan worden of de vordering tot nietigverklaring van de overeenkomst van 22 december 1989 wegens gebrek aan toestemming wel een echte actio negatoria is", houdt immers geen antwoord in op de middelen van eiseres en van de derde verweerster waarin uitgebreid geargumenteerd werd dat en waarom de door verweerster ingestelde vordering een actio negatoria was (Besluiten voor de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie Alexandra, p. 7 en Tweede Beroepsbesluiten van eiseres, p. 20).
Eiseres en de derde verweerster stellen immers dat eerste verweerster wel degelijk de erfdienstbaarheid ontkent en dit op grond van volgende argumenten :
- het "ontwerp van beslissing en bespreking" van de 7de statutaire vergadering waarbij beslist werd een procedure in te stellen ;
- in de conclusies van eerste verweerster genomen voor de eerste rechter, is er sprake van de betwiste erfdienstbaarheid ;
- op 10 september 1996 werd er een melding gemaakt van de vordering in het hypotheekkantoor terwijl enkel zakelijke rechten kunnen in- of overgeschreven worden ;
Het bestreden vonnis is, bij gebrek aan antwoord op bovenvermelde middelen uit de conclusies van eiseres en van derde verweerster, niet regelmatig gemotiveerd en houdt derhalve schending in van artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet.
V. Beslissing van het Hof
1. Eerste middel
Overwegende dat het Burgerlijk Wetboek onder Boek II, titel II, hoofdstuk III een "Afdeling II. Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen" bevat ;
Dat artikel 577-3, eerste lid, van dit wetboek bepaalt dat de beginselen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom, neergelegd in artikel 577-2, ,§9, en de bepalingen van voormelde afdeling van toepassing zijn op ieder gebouw of groep van gebouwen waarvan het eigendomsrecht tussen verschillende personen verdeeld is volgens kavels die elk een gebouwd privatief gedeelte en een aandeel in gemeenschappelijke onroerende bestanddelen bevatten ;
Overwegende dat het middel aanvoert dat die wetsbepaling in die zin moet worden uitgelegd dat, anders dan het bestreden vonnis oordeelt, in het geval van een groep van gebouwen de bepalingen van de voormelde afdeling toepasselijk zijn op de groep van gebouwen alleen en niet eveneens op elk gebouw van de groep afzonderlijk ;
Dat het op grond daarvan aanvoert dat de verweerster sub 1 niet de rechtspersoonlijkheid heeft om in rechte op te treden ;
Overwegende dat artikel 577-5, ,§1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek bepaalt onder welke voorwaarde de vereniging van mede-eigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt ; dat het tweede lid van dit artikel bepaalt dat zij de benaming draagt : "vereniging van mede-eigenaars", gevolgd door de vermeldingen betreffende de ligging van het gebouw of de groep van gebouwen ;
Dat in het eerste lid van die paragraaf, die ook het geval van een groep van gebouwen regelt, sprake is van de vereniging in het enkelvoud gesteld ; dat in het tweede lid van die paragraaf sprake is van de ligging van de groep van gebouwen en niet van elk gebouw afzonderlijk ;
Dat het laatste lid van die paragraaf bepaalt dat, in het geval van een groep van gebouwen, de basisakte moet bepalen in welk gebouw de zetel van de vereniging gevestigd is ;
Dat de tekst van die paragraaf er reeds op wijst dat, in het geval van een groep van gebouwen, artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek, in die zin moet worden uitgelegd dat de bepalingen van Boek II, titel II, hoofdstuk III, "Afdeling II. Gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen", toepassing vinden op de groep van gebouwen en niet op elk gebouw van de groep afzonderlijk ;
Overwegende dat ook de doelstelling van de wetgever met het invoeren van een vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid ertoe strekt op juridisch vlak, niet alleen de betrekkingen tussen de mede-eigenaars onderling te vereenvoudigen, maar ook die van de derden met de mede-eigenaars ;
Dat het strijdt met die doelstelling dat derden die tegen mede-eigenaars van een groep van gebouwen een geding aanspannen, eerst zouden moeten nagaan of dit kadert in de belangen van een bepaald gebouw van de groep of van enkele gebouwen van de groep of enkel van de groep ;
Dat het de doelstelling van de wetgever niet is dat mede-eigenaars van een gebouw behorend tot een groep van gebouwen een vereniging kunnen vormen die afgezonderd is van de vereniging van de mede-eigenaars van de gebouwen van die groep en die aldus ook een afzonderlijke rechtspersoonlijkheid zouden kunnen verkrijgen om in rechte op te treden ;
Overwegende dat uit het voorgaande volgt dat de bepalingen van artikel 577-5, ,§1, eerste lid, dat rechtspersoonlijkheid verleent aan een vereniging van mede-eigenaars van een gedwongen mede-eigendom en van artikel 577-9, ,§1, dat bepaalt dat de vereniging van mede-eigenaars bevoegd is om in rechte op te treden als eiser en als verweerder, toepassing vinden op de vereniging van mede-eigenaars van een groep van gebouwen en niet op een vereniging van mede-eigenaars van een gebouw van een groep ;
Overwegende dat het bestreden vonnis vaststelt dat de verweerster sub 1, een vereniging van mede-eigenaars is van een gebouw dat deel uitmaakt van een groep van gebouwen en oordeelt dat ze in rechte kan optreden als eiser ;
Dat het bestreden vonnis aldus artikel 577-3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek schendt ;
Dat het middel in zoverre gegrond is ;
2. Overige grieven
Overwegende dat de overige grieven niet tot ruimere cassatie kunnen leiden ;
OM DIE REDENEN,
HET HOF,
Vernietigt het bestreden vonnis, behalve in zoverre dit het hoger beroep ontvankelijk verklaart ;
Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde vonnis ;
Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over ;
Verwijst de aldus beperkte zaak naar de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, zitting houdende in hoger beroep.
Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door voorzitter Ivan Verougstraete, de raadsheren Ernest Waûters, Ghislain Londers, Eric Dirix en Eric Stassijns, en in openbare terechtzitting van drie juni tweeduizend en vier uitgesproken door voorzitter Ivan Verougstraete, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guy Dubrulle, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.