

Kan men zomaar punten toevoegen aan de agenda van de algemene vergadering?

In de praktijk komt het regelmatig voor dat een bepaald agendapunt niet op de agenda werd geplaatst of dat de syndicus per abuis een punt op de agenda heeft vergeten te plaatsen. De vraag of het mogelijk is om tijdens de algemene vergadering nog agendapunten toe te voegen moet negatief beantwoord worden. Op de algemene vergadering kan maar een geldige beslissing genomen worden in zoverre het voorwerp ervan als agendapunt was opgenomen.

Het samenroepen van een algemene vergadering gaat gepaard met een aanzienlijke materiële voorbereiding. De opmaak van een agenda maakt daar onderdeel van uit.

De agenda van de algemene vergadering bevat naast de door de syndicus voorgedragen punten tevens de schriftelijke voorstellen die werden ontvangen van de mede-eigenaars, de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Daarnaast dient de syndicus de niet-stemgerechtigde mede-eigenaars en houders van zakelijke genotsrechten, alsook elke bewoner die een persoonlijk genotsrecht geniet, in staat te stellen eventuele opmerkingen mee te delen inzake de gemene delen. Voor deze eventuele opmerkingen wordt best standaard een afzonderlijk agendapunt voorzien.

In de praktijk komt het echter regelmatig voor dat een bepaald agendapunt niet op de agenda was geplaatst of dat de syndicus per abuis een punt op de agenda heeft vergeten te plaatsen. De vraag of het mogelijk is om tijdens de algemene vergadering nog agendapunten toe te voegen moet negatief beantwoord worden.

Zelfs als alle aanwezige of geldig vertegenwoordigde mede-eigenaars het eens zijn omtrent een bepaald punt dat tijdens de beraadslaging wordt opgeworpen, doch dat niet als agendapunt voor de vergadering was voorzien, dan nog kan hieromtrent geen geldige beslissing worden genomen.

Uitzondering hierop is de situatie waarbij alle mede-eigenaars in persoon aanwezig zijn. Alsdan kunnen zij bij unanimitéit wel beslissen om een agendapunt toe te voegen. Dit is dus niet zo wanneer één of enkelen onder hen geldig vertegenwoordigd zijn. De volmacht is immers specifiek en heeft enkel betrekking op de agendapunten die bleken uit de oproepingsbrief. De gevolmachtigde heeft echter geen mandaat om te stemmen over de toevoeging van agendapunten.

In de rechtsleer wordt ook een uitzondering aanvaard wanneer er tussen het verzenden van de uitnodiging en de vergadering iets gebeurt dat dringend moet worden opgelost, zoals de aanpak van een ramp (brand, overstroming, stormschade, vernieling, ...). In zoverre dit nog materieel of praktisch haalbaar is, is het dan wel aangewezen dat de syndicus nog een aanvullende agenda toezendt.

Het toevoegen van bijkomende punten onder het agendapunt “varia” biedt hier ook geen oplossing. Het agendapunt ‘varia’ is een verzamelbegrip voor de bespreking van enkel praktische afspraken. Dit punt kan echter geen aanleiding geven tot principiële beslissingen of beslissingen die de mede-eigenaars op een bepaald punt kunnen binden. Het gaat meestal over praktische zaken die moeten geregeld worden.