

Een wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vorderen

Zoals bepaald in artikel 577-9, § 6, al 1° van het Burgerlijk Wetboek moet in de basisakte van het gebouw het aandeel van elke privatieve kavel in de gemeenschappelijke delen vastgelegd worden. Er werd een mogelijkheid gecreëerd voor iedere mede-eigenaar die van mening is dat de verdeling van de aandelen tussen de verschillende privatieve kavels onjuist is – hetzij van in het begin, hetzij omdat wijzigingen werden aangebracht aan het gebouw – om aan de vrederechter deze verdeling te wijzigen.

Enkele voorwaarden alvorens vordering in te stellen

Bepaalde voorwaarden dienen vervuld te zijn alvorens over te kunnen gaan tot een dergelijke vordering:

- Ofwel is de mede-eigenaar (eiser) van mening dat de berekening van bij het begin onjuist is. Hierbij is het van groot belang dat de geëist wordt dat de herberekening gemaakt wordt door ervaren deskundigen zoals bijvoorbeeld de architect van het gebouw, een landmeter. Zeker niet enkel de notaris op basis van aanwijzingen die hem worden gegeven door mede-eigenaars of de bouwpromotor!
- Ofwel is de mede-eigenaar (eiser) van mening dat naar aanleiding van wijzigingen die later aangebracht werden aan of in het gebouw de respectieve waarde van de onderscheiden privatieve kavels dermate werden gewijzigd dat de oorspronkelijke verdeling van de aandelen totaal niet meer juist zijn.
- De wijzigingen waarvan sprake dienen uiteraard het gebouw zelf te betreffen en niet bijvoorbeeld de omgeving.
- Uiteraard dient de verdeling vóór het instellen van de vordering door de mede-eigenaar (eiser) een schade te veroorzaken aan de mede-eigenaar (eiser). De vordering dient rechtstreeks te worden ingesteld tegen de Vereniging van Mede-eigenaars. Slaagt de mede-eigenaar (eiser) in zijn opzet en krijgt hij gelijk dan zal de wijziging van de aandelen in de gemeenschappelijke delen enkel van toepassing zijn voor de toekomst, nooit voor het verleden.

Nog enkele interessante weetjes

De wet omschrijft het niet met diezelfde woorden maar in het algemeen dient de mede-eigenaar, alvorens een rechtsvordering in te stellen eerst de wijziging via een algemene vergadering te bekomen. In de meeste gevallen loopt dit op een sisser af, daar een dergelijke wijziging de eenparigheid van de stemmen van alle mede-eigenaars van het gebouw vereist. Laten we niet vergeten dat men hier eigenlijk de essentiële elementen van de mede-eigendom raakt in het kader van een gebouw met meerdere appartementen.

Tenslotte wordt het door deskundigen sterk aangeraden om als mede-eigenaar (eiser) naast een enkele vordering tot wijziging van de aandelen overeenkomstig *artikel 577-9, § 6 al. 1 B.W.*, eveneens binnen de 4 maanden een vordering in te stellen na de beslissing van de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen en dit overeenkomstig *artikel 577-9, § 2 B.W.* door de onregelmatigheid van deze beslissing in te roepen voortvloeiende uit een wilsgebrek dat gebaseerd is op een onregelmatige verdeling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Van zodra een vonnis de wijziging van de aandelen beveelt, zal deze het voorwerp uitmaken van een kantmelding in de registers van de hypotheekbewaarder gezien de overschrijving van de statuten van de mede-eigendom op het hypotheekkantoor.