

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr.104.809 van 18 maart 2002
in de zaak A. 75.908/X-7800.**

In zake : de n.v. INTERBREW BELGIUM,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. ROBBEN,
kantoor houdende te 3540 HERK-de-STAD,
Hasseltsesteenweg 15

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat S. STEVENS,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Schuttersstraat 15-17.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. INTERBREW BELGIUM op 1 oktober 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 1 augustus 1997 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij haar beroep wordt verworpen tegen de registratie in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten van het onroerend goed gelegen te Mechelen, Zwaanstraatje, 2;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd P. DE WOLF;

Gelet op de beschikking van 11 oktober 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 12 december 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 januari 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. ROBBEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat S. STEVENS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur-afdelingshoofd P. DE WOLF;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat verzoekende partij eigenaar is van een gebouwencomplex gelegen te Mechelen, Zwaanstraatje 2, kadastraal bekend Sectie E, nr. 695 d, Van Beethovenstraat 8/10, kadastraal bekend Sectie E, nr. 661 p, Van Beethovenstraat 8/10, kadastraal bekend Sectie E, nr. 682 d, Haverwerf 21, kadastraal bekend Sectie E, nr. 279 d; dat voormeld gebouwencomplex met toepassing van het decreet van de Vlaamse Raad van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals gewijzigd bij decreet van de Vlaamse Raad van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997, op 13 mei 1997 worden opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten; dat voor de registratie van elk van de onderscheiden percelen telkens als reden wordt opgegeven dat het werkelijk benuttigingspercentage 0 % bedraagt; dat de registratieattesten bij op 15 mei 1997 ter post aangetekende brieven aan de verzoekende partij worden betekend; dat verzoekende partij met een op 9 juni 1997 ter post aangetekende brief bij de Vlaamse regering beroep heeft aangetekend tegen voornoemde registratie van het gebouw gelegen te Mechelen, Zwaanstraatje 2; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 1 augustus 1997 het beroep van verzoekende partij heeft verworpen om reden dat uit een onderzoek is gebleken dat de bedrijfsruimte leegstaat en dat onderhandelingen met de stad Mechelen met het oog op een nieuwe bestemming in de regelgeving geen reden zijn tot schrapping; dat een afschrift van dat besluit met een op 5 augustus 1997 ter post aangetekende brief aan de verzoekende partij wordt

betekend; dat verzoekende partij met een op 1 oktober 1997 ter post aangetekend verzoekschrift de nietigverklaring heeft gevorderd van voormeld besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van haar beroep tegen de registratie in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten van het onroerend goed gelegen te Mechelen, Zwaanstraatje, 2;

Overwegende dat om ontvankelijk te zijn een beroep tot nietigverklaring krachtens artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State een administratieve rechtshandeling tot voorwerp moet hebben, dat onder rechtshandeling in de zin van voormelde bepaling dient te worden verstaan een handeling waarbij wordt beoogd rechtsgevolgen te doen ontstaan of te beletten dat zij tot stand komen, m.a.w. waarbij wordt beoogd wijzigingen aan te brengen in een bestaande rechtsregel of rechtstoestand dan wel zodanige wijziging te beletten; dat om ontvankelijk te zijn het beroep een handeling tot voorwerp moet hebben die zelf rechtsgevolgen sorteert en die onmiddellijk en rechtstreeks nadeel berokkent aan de verzoekende partij; dat aldus enerzijds handelingen die in de loop van een administratieve procedure door de overheid worden gesteld met het oog op de totstandkoming van een administratieve rechtshandeling maar die zelf geen rechtsgevolgen hebben, niet voor vernietiging vatbaar zijn -de mogelijke onregelmatigheden waarmee zij zouden zijn aangetast, kunnen wel ontvankelijk worden aangevoerd in een beroep tot nietigverklaring van de eindbeslissing- terwijl anderzijds handelingen ter voorbereiding van een administratieve eindbeslissing die zelf rechtsgevolgen hebben doordat zij onmiddellijk en beslissend de inhoud van de eindbeslissing voor een deel of geheel bepalen en dus een direct en definitief nadeel aan de verzoekende partij berokkenen, wel afzonderlijk met een beroep tot nietigverklaring kunnen worden bestreden;

Overwegende dat in casu de nietigverklaring wordt gevorderd van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van verzoekende partij wordt verworpen tegen de registratie van een bedrijfsruimte in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zoals bedoeld in het decreet van de Vlaamse Raad van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

Overwegende dat uit de parlementaire voorbereiding van dit decreet blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest door een geheel van bepalingen de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ertoe aan te zetten om deze bedrijfsruimten "te recupereren of ze opnieuw op de markt te brengen met eerbied voor de ruimtelijke ordening van het grondgebied" (Parl. St., Vl. R., 1993-1994, 591/1, p. 2); dat het decreet daartoe onder meer voorziet in een heffing die aan de eigenaars van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten wordt opgelegd, en waarvan de opbrengst wordt gestort in een zgn. "Vernieuwingsfonds" (art. 15) dat wordt aangewend om nieuwe eigenaars van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten te financieren (art. 42); dat de Vlaamse regering eveneens machtiging kan verlenen om leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten te onteigenen (art. 50), maatregel die is bedoeld als "ultiem pressiemiddel (...) indien ondanks de heffing niet tot vernieuwing wordt overgegaan" (Parl. St., Vl. R., 1993-1994, nr. 591/1, p. 23);

Overwegende dat de registratie van een onroerend goed in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten een stap is in de bij het decreet vastgelegde administratieve procedure die de voormelde maatregelen (heffing, financiële steun en machtiging tot onteigening) mogelijk maakt; dat de kennisgeving van het registratieattest een verwittiging en een aansporing is van de betrokkenen om iets te ondernemen; dat de registratie in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten niet rechtstreeks en onmiddellijk tot gevolg heeft dat een heffing of belasting verschuldigd is en evenmin dat het betrokken goed zal worden onteigend;

Overwegende dat krachtens artikel 15, § 1, van het decreet van 19 april 1995 "de heffing wordt ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris voor geheel of gedeeltelijk verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten", en dat de heffing betrekking heeft "op het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de heffing wordt betekend."; dat zelfs na een tweede opeenvolgende registratie niet automatisch een heffing is verschuldigd, vermits deze krachtens de artikelen 26 juncto 33 pas is verschuldigd nadat ze op naam van een persoon is ingecohierd en nadat de kennisgeving die de grondslag van de heffing bevat en het te betalen bedrag aan diegenen die eraan onderworpen zijn met een aangetekende brief is betekend;

Overwegende dat artikel 50 van hetzelfde decreet bepaalt dat "op initiatief van een publiekrechtelijk rechtspersoon of van een lokale overheid die onteigeningsbevoegdheid bezit" de Vlaamse regering machtiging kan verlenen om onroerende goederen die in de inventaris zijn geregistreerd ten algemene nutte te onteigenen, en dat deze onteigening geschiedt overeenkomstig de spoedprocedure bepaald in de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigening ten algemene nutte; dat om tot onteigening te kunnen overgaan aldus een initiatief van een publiekrechtelijk rechtspersoon of van een lokale overheid die onteigeningsbevoegdheid bezit is vereist, evenals een machtiging van de Vlaamse regering;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de registratie in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten een louter voorbereidende handeling is zonder onmiddellijke nadelige gevolgen; dat zij niet afzonderlijk met een beroep tot nietigverklaring kan worden bestreden;

Overwegende dat verzoekende partij in een laatste memorie betoogt dat uit artikel 15, §§ 3 en 4 van het decreet van 19 april 1995, juncto artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 2 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, blijkt dat een registratie in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten wel degelijk rechtsgevolgen heeft, dat "bij een overdracht van een onroerend goed, opgenomen in de inventaris, aan een eigenaar, die niet beantwoordt aan de definitie van 'nieuwe eigenaar', er geen recht op vrijstelling bestaat gedurende twee jaar", terwijl "bij een overdracht van een goed dat niet werd opgenomen in de inventaris, een dergelijke beperking niet geldt", en "dat de toepassing van voormelde bepalingen nadelig is voor concludante" nu zij met het oog op de herbestemming van het gebouw reeds verregaande besprekingen heeft gevoerd met de stad Mechelen en andere rechtspersonen, en zij daarbij ook overnemers of partners zocht, en dat de toepassing van voormelde bepalingen "de mogelijkheden (o.m. tot overdracht van het goed) voor concludante ernstig (beperken)";

Overwegende dat artikel 15, §§ 3 en 4, van het decreet van 19 april 1995 luidt als volgt :

"§ 3. In geval van overdracht van een eigendomsrecht aan nieuwe eigenaars van een onroerend goed dat reeds eenmaal in de inventaris is geregistreerd, wordt dit goed pas aan de heffing onderworpen na het verstrijken van 2 jaar na het verlijden van de authentieke akte van overdracht. De Vlaamse regering

bepaalt welke informatie in geval van toepassing van het voorgaande vermeld wordt in de inventaris en binnen welke termijn dit gebeurt.

§ 4. Niet als nieuwe eigenaar worden echter beschouwd :

1° de vennootschappen waarin de vroegere eigenaar(s) van het onroerend goed participeert of participeren rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;

2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad.";

Overwegende dat artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, de gegevens bepaalt die de instrumenterende ambtenaar bij overdracht van een onroerend goed dat in de inventaris is geregistreerd gehouden is naar de administratie op te sturen, en tevens bepaalt dat de administratie de datum van het verlijden van de authentieke akte in de inventaris vermeldt en aan de nieuwe eigenaar een bevestiging van de opschorting van de heffing betekent;

Overwegende dat de verlenging ten voordele van "nieuwe eigenaars" van de termijn waarna een goed aan een heffing wordt onderworpen geen afbreuk doet aan de vaststelling dat de registratie van een goed in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten geen onmiddellijke rechtsgevolgen heeft en aldus als een niet voor vernietiging vatbare handeling moet worden beschouwd; dat het beroep niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de verwerende partij bij de betekening van de bestreden beslissing melding heeft gemaakt van "de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State"; dat het in de gegeven omstandigheden past dat de kosten ten laste van de verwerende partij worden gelegd,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
achttien maart 2002, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M.-R. BRACKE,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M.-R. BRACKE.