

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 125.461 van 19 november 2003
in de zaak A. 82.804/X-8755.**

In zake : de b.v.b.a. BLOCK,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. VAN HEUVEN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 8b

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. BLOCK op 5 maart 1999 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 15 januari 1999 van de gemachtigde ambtenaar houdende opname van de van 11 december 1998 in de "Inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen" van een gebouw gelegen te Kortrijk, Overbekeplein 30;

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 24 september 2002 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 regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 7 juli 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. DE FREYNE, die loco Advocaat D. VAN HEUVEN verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat P. LOUAGE, die loco Advocaat B. BRONDERS 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 de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift met betrekking tot de ontvankelijkheid van haar beroep stelt dat tegen de bestreden beslissing enkel beroep bij de Raad van State mogelijk is;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie onder meer het volgende uiteenzet :

"ONTVANKELIJKHEID VAN HET ANNULATIEBEROEP

1. Verzoekster is van oordeel dat de bestreden beslissing wel degelijk een voor vernietiging vatbare rechtshandeling is.

2. Het recente arrest nv Interbrew Belgium van Uw Raad van 18 maart 2002 kan naar mening van verzoekster niet zomaar toegepast worden op onderhavig geval.

Immers betrof bovenstaand arrest het geval van een registratie in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. In casu betreft het daarentegen een annulatieberoep tegen een beslissing tot opname in de inventaris van leegstaande woningen.

Zulks maakt volgens verzoekster een wezenlijk verschil uit waardoor bovenstaand arrest geenszins mutatis mutandis kan toegepast worden op onderhavig geval.

3. Verzoekster verklaart zich nader. Krachtens artikel 15 §1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt de bedoelde heffing in beginsel slechts ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris voor geheel of gedeeltelijk verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Dit betekent dat de persoon op wiens naam de verschuldigde heffing zal worden geïncohierd over een aanzienlijke termijn beschikt om iets te ondernemen tegen de vastgestelde leegstand en verwaarlozing van zijn bedrijfsruimte.

Zulks is echter niet (of veel minder) het geval voor wat betreft de eigenaar van een leegstaande woning die als dusdanig geïnventariseerd werd. Krachtens artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 is de bedoelde heffing namelijk een eerste

maal verschuldigd op het ogenblik dat de leegstaande woning wordt opgenomen in de desbetreffende inventaris.

In tegenstelling tot een registratie in de inventaris voor verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten beschikt de eigenaar van een woning aldus over aanzienlijk minder (of geen) tijd om een opname in de inventaris voor leegstaande woningen te betwisten en een heffing te vermijden.

4. Van het in het auditorsverslag bedoelde "ontratingsdoel" van een registratie/inventarisatie kan in het geval van een leegstaande woning aldus (ten node) veel minder (of zelfs geen) sprake zijn nu de datum van opname in de inventaris van leegstand effectief de datum is waarop de bedoelde heffing in beginsel verschuldigd is.

Zulks blijkt ten andere ook uit de kennisgeving van 15 januari 1999 tot opname in de inventaris waarin kan gelezen worden (...):

'Hierbij delen wij U mede dat, op basis van het Programmadecreet van 22 december 1995 van de Vlaamse Gemeenschap, de woning gelegen op bovenvermeld adres, op datum van 11.12.1998 opgenomen werd in de inventaris van de leegstaande woningen/gebouwen.

Dit houdt in dat u vanaf deze datum belastingsplichtige bent en de heffing verschuldigd bent'.

5. Verzoekster wijst er volledigheidshalve nog op dat de opname van haar woning in de desbetreffende inventaris van leegstaande woningen wel degelijk een onmiddellijk nadelig gevolg met zich meebrengt. Immers vloeit er ontegensprekelijk een onmiddellijk waardeverlies van dit onroerend goed voort uit de inventarisatie.

6. Dit brengt volgens verzoekster met zich mee dat een beslissing houdende opname in de inventaris van leegstaande woningen wel degelijk een voor vernietiging vatbare rechtshandeling is en geen louter voorbereidende handeling.

Het annulatieberoep van verzoekster is zodoende ontvankelijk";

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie uiteenzet wat volgt :

"ONTVANKELIJKHEID VAN HET ANNULATIEBEROEP

1.1. In het auditorsverslag van 13 september 2002 wordt gesteld dat het annulatieberoep van verzoekende partij onontvankelijk is, omwille van het feit dat de loutere registratie van een onroerend goed op de inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen slechts een voorbereidende handeling is, en geen administratieve rechtshandeling die op zich voor Uw Raad met een annulatieberoep kan worden bestreden. Verzoekende partij zou de argumenten die ze in huidige procedure, in haar inleidend verzoekschrift en haar memorie van wederantwoord, aanvoert, en waarmee ze poogt aan te tonen dat de vermelding van haar onroerend goed op de inventaris van leegstaande gebouwen en/of woningen onterecht is gebeurd, slechts ontvankelijk kunnen aanvoeren in het kader van een beroep bij de Vlaamse regering tegen een gebeurlijke heffing, conform artikel 39, §2 van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Verwerende partij sluit zich aan bij de argumentatie van het auditorsverslag.

1.2. Verzoekende partij stelt in haar laatste memorie dat de datum van opname in de inventaris van leegstand effectief de datum is waarop de bedoelde heffing in beginsel is verschuldigd.

Artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 ressorteert onder 'Hoofdstuk VIII, Afdeling 2, Onderafdeling 1 : Grondslag van de heffing' van voormeld decreet, en luidt als volgt :

'De heffing is een eerste maal verschuldigd op het ogenblik dat het gebouw en/of de woning wordt opgenomen in de inventaris, bedoeld in onderafdeling drie van deze afdeling. De aanslag kan worden gevestigd vanaf het ogenblik van de opname, tot uiterlijk 31 december van het jaar dat volgt op de opname in de inventaris.

Zolang het gebouw en/of de woning niet is geschrapt uit de inventaris, blijft de heffing verschuldigd...'

Het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State bij het decreet van 22 december 1995 stelde met betrekking tot dit artikel dat het gebruik van de term 'heffing' in de betekenis van 'belasting' beter wordt vermeden, omdat verwarring zou kunnen ontstaan met 'vestiging' of 'inning', betekenis welke die term ook kan hebben.

Artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 heeft immers betrekking op de grondslag van de heffing, en meer bepaald op het tijdstip van de heffing. Het impliceert niet dat de eigenaar van een op de inventaris opgenomen onroerend goed effectief een belasting zal dienen te betalen, en dienvolgens een nadeel lijdt. Voorafgaandelijk is er eerst nog de inning en de invordering van de belasting, zoals uiteengezet onder 'Onderafdeling 5 van het decreet van 22 december 1995, waaronder artikel 39, §2 ressorteert, dat stelt dat :

'De belastingsplichtige kan binnen 30 kalenderdagen na de verzending van de aanslag met een gemotiveerd verzoekschrift in beroep gaan bij de Vlaamse regering. Dit verzoekschrift moet op straffe van verval, binnen een maand na de datum van verzending van de aanslag, bij aangetekende brief worden ingediend. De belastingsplichtige voegt bij het verzoekschrift de nodige bewijskrachtige stukken om zijn bezwaren te staven. Aan de belastingsplichtige wordt onverwijld bij aangetekend schrijven een ontvangstmelding van het beroep bezorgd (...)

Wordt het beroep ingewilligd, dan beslist de Vlaamse regering of de heffing geheel of gedeeltelijk moet betaald worden, dan wel of het gebouw en/of de woning wordt geschrapt van de lijst.(...)'

1.3. Verzoekende partij argumenteert dat de opname van haar onroerend goed in de inventaris van leegstand een onmiddellijk waardeverlies van dit goed met zich meebrengt. Dit uitgangspunt van verzoekende partij is onjuist, minstens laat ze na om het concreet te staven. Een loutere opname van een onroerend goed op de inventaris impliceert immers niet noodzakelijk dat effectief een heffing zal dienen te worden betaald, gezien een onroerend goed onder bepaalde omstandigheden van de inventaris kan worden geschrapt, terwijl het decreet gevallen van vrijstelling en schorsing van de heffing voorziet.

Het beroep is onontvankelijk, en moet dienvolgens worden verworpen";

Overwegende dat een beroep tot nietigverklaring krachtens artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State een administratieve rechtshandeling tot voorwerp moet hebben; 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 gemachtigde ambtenaar van de stad Kortrijk tot vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing, zoals bedoeld in artikelen 32 en 33 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;

Overwegende dat uit de parlementaire voorbereiding van dit decreet blijkt het de bedoeling van de decreetgever is geweest door een geheel van bepalingen verkrotting, verwaarlozing en leegstand te bestrijden (Parl. St., Vl. Parl., 1995-96, nr. 147-1, 16); dat het decreet daartoe onder meer voorziet in een heffing die aan de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen wordt opgelegd (art. 25); dat de Vlaamse regering eveneens in voorkomend geval machtiging tot onteigening kan verlenen (art. 40), maatregel die is bedoeld als "om op dilatoire acties te reageren" (Parl. St., Vl. Parl., 1995-96, nr. 147-1, 29);

Overwegende dat de registratie van een onroerend goed in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen een stap is in de bij het decreet vastgelegde administratieve procedure die de voormelde maatregelen (heffing en machtiging tot onteigening) mogelijk maakt; dat de kennisgeving van de administratieve akte tot vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing een verwittiging en een aansporing is voor de betrokkenen om iets te ondernemen; dat deze akte niet rechtstreeks en onmiddellijk tot gevolg heeft dat een heffing dient te worden betaald en evenmin dat het betrokken goed zal worden onteigend;

Overwegende dat krachtens artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 "de heffing (...) een eerste maal verschuldigd (is) op het ogenblik dat het gebouw en/of de woning wordt opgenomen in de inventaris"; dat na deze registratie niet automatisch een heffing dient te worden betaald, vermits het bedrag van de heffing en de opcentiemen krachtens de artikelen 38 en 39 pas verschuldigd zijn nadat ze zijn ingecohierd en nadat aan de betrokken belastingplichtige het aanslagbiljet dat op straffe van nietigheid het aanslagjaar, de grondslag van de

heffing, het te betalen bedrag, de berekeningswijze, het tijdstip van betaling en de formaliteiten die daarbij moeten worden nageleefd, bevat, is verzonden of, wanneer beroep werd ingesteld overeenkomstig artikel 39, § 2, nadat de beslissing van de Vlaamse regering waarbij het beroep geheel of gedeeltelijk wordt afgewezen, per aangetekend schrijven aan de belastingplichtige ter kennis wordt gebracht;

Overwegende dat artikel 40, § 4, van hetzelfde decreet bepaalt dat "wanneer een woning en/of gebouw gedurende meer dan 4 periodes van twaalf maanden opgenomen blijft op de inventaris bedoeld in artikel 28, en de belastingplichtige nalaat de heffing te betalen" de Vlaamse regering machtiging kan verlenen om onroerende goederen die in de inventaris zijn geregistreerd ten algemenen nutte te onteigenen; dat om tot onteigening te kunnen overgaan aldus niet alleen vereist is dat een beroep op grond van artikel 39, § 2, reeds is uitgeput, maar tevens dat een machtiging tot onteigening door de Vlaamse regering is verleend;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de administratieve akte tot vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing een louter voorbereidende handeling is zonder onmiddellijke nadelige gevolgen; dat zij niet afzonderlijk met een beroep tot nietigverklaring kan worden bestreden; dat het beroep niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift vraagt de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Arbitragehof :

"Is artikel 30, § 1 van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 strijdig met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat geen onderscheid wordt gemaakt tussen die eigenaars welke hun pand verhuren en deze welke ze niet verhuren en tussen die eigenaars wiens pand reeds verhuurd was vóór de inwerkingtreding van genoemd Programmadecreet en diegenen die hun eigendom verhuurd hebben ná de inwerkingtreding en wel doordat:

- de eigenaars die een woning of een gebouw niet verhuren, zelf verantwoordelijk zijn voor de aanwending ervan, terwijl de eigenaars die een woning of een gebouw verhuren niet instaan en niet kunnen instaan voor de aanwending die de huurder eraan geeft, zodat enkel zij buiten hun wil en buiten hun schuld geconfronteerd kunnen worden met een inventarisatie respectievelijk een leegstandsheffing ;
- de eigenaars van een woning of een gebouw dat verhuurd werd na de inwerkingtreding van het Programmadecreet van 22 december 1995 bij de redactie van de huurovereenkomst rekening hebben kunnen houden met de risico's van de leegstandsregeling en terzake bepalingen hebben kunnen opnemen, terwijl dit niet het geval is voor die eigenaars die een woning of een gebouw hebben verhuurd vóór de inwerkingtreding van het Programmadecreet en die thans het risico lopen geconfronteerd te worden

met een inventarisatie respectievelijk leegstandsheffing buiten hun wil en buiten hun schuld en dit zonder verhaalsmogelijkheid op de huurder";

Overwegende dat artikel 26, §§ 1 en 2, van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, bepaalt dat een rechtscollege waarvoor een vraag over de schending door een decreet van de artikelen van titel II "De Belgen en hun rechten" van de Grondwet wordt opgeworpen, het Arbitragehof moet verzoeken op deze vraag uitspraak te doen; dat de Raad van State daartoe echter niet is gehouden wanneer de zaak niet door de Raad kan worden behandeld om redenen van onbevoegdheid of niet-ontvankelijkheid, tenzij wanneer die redenen ontleend zijn aan normen die zelf het onderwerp uitmaken van het verzoek tot het stellen van de prejudiciële vraag; dat te dezen de reden van niet-ontvankelijkheid van de vordering niet is ontleend aan normen die zelf het onderwerp uitmaken van het verzoek tot het instellen van voornoemde vraag; dat deze uitzondering te dezen van toepassing is;

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 verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien november 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH. J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.