RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 174.831 van 24 september 2007
in de zaken A. 62.782/X-9534
en A. 65.636/X-6515.

I. In zake : 1. Luc DE JONGE,
2. Dirk DE JONGE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat L. LOOS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Majoor Claserstraat 8

tegen :

1. de stad NINOVE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. TAELMAN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkomende partijen:

1. André COURTMANS,
2. Simonne MATTHYS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat R. COBBAERT,
kantoor houdende te 9400 NINOVE,
Brusselsesteenweg 88.

II. In zake : 1. Luc DE JONGE,
2. Dirk DE JONGE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat L. LOOS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Majoor Claserstraat 8

tegen :

1. de stad NINOVE.

tussenkomende partijen:

1. André COURTMANS,
2. Simonne MATTHYS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat R. COBBAERT,
kantoor houdende te 9400 NINOVE,
Brusselsesteenweg 88.

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Luc DE JONGE en Dirk DE JONGE op 15 maart 1995 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 30 juli 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove, waarbij aan “Robrecht Cosyn voor Courtmans-Matthijs” een verkavelings-vergunning werd verleend voor een perceel gelegen te Pollare, Steenberg, kadastraal bekend sectie A, nr. 981/d; (A. 62.782/X-9534);

Gezien het verzoekschrift dat Luc DE JONGE en Dirk DE JONGE op 19 september 1995 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 10 januari 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove waarbij aan de heer COURTMANS-MATTHIJS een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van een eengezinswoning te Ninove-Pollare, Steenberg, kadastraal bekend sectie A, nr. 981/d, lot 1, beslissing “welke voorlopig ingetrokken werd door het College van Burgemeester en Schepenen op 24.01.1995 en daarna geweigerd werd op het College van Burgemeester en Schepenen op 21.03.1995” en waarbij “de beslissingen van 24.01.1995 en 21.03.1995 (...) op hun beurt (werden) ingetrokken door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ninove op 25.04.1995”; (A. 65.636/X-6515);

Gelet op het arrest nr. 60.412 van 25 juni 1996 in de zaak 65.636, waarbij de afstand van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning wordt toegewezen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 15 maart 1996 ingediend door het echtpaar COURTMANS-MATTHYS in de zaak A. 62.782;

Gelet op de beschikking van 10 april 1996 verleend in de zaak A. 62.782 die de tussenkomst van het echtpaar COURTMANS-MATTHYS toelaat;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst op 2 mei 1997 ingediend door het echtpaar COURTMANS-MATTHYS in de zaak A. 65.636;

Gelet op de beschikking van 20 mei 1997 verleend in de zaak A. 65.636 die de tussenkomst van het echtpaar COURTMANS-MATTHYS toelaat;

Gezien de memorie van antwoord van de tweede verwerende partij, de toelichtende memorie ten aanzien van de eerste verwerende partij en de memorie van wederantwoord ten aanzien van de tweede verwerende partij in de zaak A. 62.782;

Gezien de toelichtende memorie in de zaak A. 65.636;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 31 mei 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van de dossier gelast in beide zaken;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories van de verzoekende partijen in beide zaken;

Gelet op de beschikkingen van 14 november 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt in beide zaken op 15 december 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. SCHOCKAERT, die loco advocaat L. LOOS verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat I. BOCKSTAELE, die loco advocaat P. TAELMAN verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat R. COBBAERT, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het gedeeltelijk eensluidend advies van auditeur P. BARRA;

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

1. Rechtspleging

Overwegende dat er reden is om de zaken te voegen;

2. Het actueel belang van de verzoekende partijen

2.1. Overwegende dat op 15 januari 1995 de tussenkomende partijen aan de verzoekende partijen een pachtopzeg betekenden voor het perceel, kadastraal bekend sectie A, nr. 981/d, met een oppervlakte van 26a 50ca (lot 1); dat de verzoekende partijen aan deze opzeg geen gevolg gaven, zodat zij door de tussenkomende partijen werden gedagvaard voor de vrederechter te Ninove, in waardeverklaring van de opzeg; dat op 18 oktober 1995 de vrederechter beslist de vordering toe te kennen en de pachtopzeg geldig te verklaren met uitwerking op 17 april 1995; dat voornoemd perceel uiterlijk tegen 1 november 1995 vrij en zuiver ter beschikking dient te worden gesteld van de tussenkomende partijen;

Overwegende dat op 20 mei 1997 de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde in beroep oordeelt dat de oppervlakte van voornoemd perceel 35a bedraagt in plaats van 26a 50ca; dat de rechtbank oordeelt dat lot 1 een oppervlakte heeft van 8a 5ca en lot 2 een oppervlakte van 26a 50ca; dat, aldus de rechtbank, er een perceelsverwisseling is gebeurd, want partijen zijn het erover eens dat de pacht blijft bestaan, wat lot 2 betreft en de pachtopzegging in feite betrekking heeft op lot 1; dat de rechtbank bijgevolg de opzeg enkel van waarde verklaart voor lot 1;

2.2. Overwegende dat uit het auditoraatsverslag en uit de laatste memorie van de tussenkomende partijen blijkt dat de rechtsopvolgers van de tussenkomende partijen, met name het echtpaar BARREZEELE-COURTMANS op 29 december 1997 de pacht van de verzoekende partijen hebben opgezegd, op lot 2, met een oppervlakte van 20a 48ca, op basis van artikel 6, §2 van de pachtwet, ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 4 november 1969; dat overeenkomstig dit artikel, "(...) de verpachter op ieder ogenblik eveneens een einde (kan) maken aan de lopende pacht om een aaneengesloten grond die aan zijn woonhuis aansluit en (die) niet groter is dan 20 are, aan te wenden voor gezinsdoeleinden (...)"; dat voornoemd perceel eigendom werd van voormeld echtpaar ingevolge een notariële schenking van 29 februari 1996;

Overwegende dat de verzoekende partijen de pachtopzegging niet aanvaardden en dat werd gedagvaard in waardeverklaring van de pachtopzegging voor de vrederechter te Ninove, die op 2 september 1998 oordeelde dat de opzeg van waarde dient te worden verklaard voor een oppervlakte van 20a; dat het vonnis van de vrederechter werd bevestigd in beroep door de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde;

Overwegende dat de verzoekende partijen bijgevolg geen pachtrecht meer uitoefenen op de gronden die geheel of gedeeltelijk het voorwerp uitmaken van de bouwvergunning die de rechtsopvolgers van de tussenkomende partijen op 21 oktober 1997 bekwamen op basis van de verkavelingsvergunning van 30 juli 1991; dat niet wordt betwist dat deze bouwvergunning inmiddels werd uitgevoerd en dat de rechtsopvolgers van de tussenkomende partijen een ééngezinswoning hebben gebouwd op het perceel grond, kadastraal bekend sectie A, nr. 981/d; dat tevens vaststaat dat tegen de bouwvergunning, verleend op 21 oktober 1997 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove geen annulatieberoep werd ingesteld, zodat deze bouwvergunning definitief is;

Overwegende dat de verzoekende partijen hun actueel belang situeren in het behoud van hun landbouwareaal in de directe omgeving van hun landbouwbedrijf en meer precies in de verbinding die het perceel, waarop minstens gedeeltelijk werd gebouwd, vormt met de achterliggende weiden, waarop hun dieren grazen en die zij vroeger gebruikten om hun dieren te leiden naar voornoemde weiden;

Overwegende dat de verzoekende partijen hun rechtens vereist actueel belang niet aantonen, gelet op het teloorgaan van hun pachtrechten, waarbij wordt rekening gehouden met de omstandigheid dat zij enerzijds hun voorkooprecht niet hebben uitgeoefend en gelet op het niet aanvechten van de bouwvergunning van 21 oktober 1997, anderzijds, die inmiddels definitief werd en werd uitgevoerd, wat ter terechtzitting van 15 december 2006 niet werd betwist;

2.3. Overwegende dat er aanleiding is om de bouwvergunning die op 10 januari 1995 werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove te vernietigen, omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer;

2.4. Overwegende dat de verzoekende partijen tevens hun belang verliezen bij hun beroep gericht tegen de verkavelingsvergunning van 30 juli 1991, omdat zij de erop steunende bouwvergunning van 21 oktober 1997 niet hebben aangevochten,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken A. 62.782/X-9534 en A. 65.636/X-6515 worden gevoegd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 10 januari 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove waarbij aan de heer COURTMANS-MATTHIJS een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van een eengezinswoning te Ninove-Pollare, Steenberg, kadastraal bekend sectie A, nr. 981/d, lot 1.

Artikel 3.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de beroepen, bepaald op 396,64 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomsten, bepaald op 297,48 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig september 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit:

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **J. BOVIN.**