

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.806 van 27 januari 2009
in de zaak A. 173.280/X-12.847.**

In zake : Hubert DE MAERTELAERE,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34

tegen :

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

tussenkommende partij :

Fernand VERHAUWEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. VAN ACKER,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Fortlaan 28.

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 Hubert DE MAERTELAERE op 22 mei 2006 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 9 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van een eengezinswoning te Gent (Afsnee), Goedingenstraat 56/a, kadastraal bekend sectie A, nr. 6/d;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 27 juli 2006 ingediend door Fernand VERHAUWEN;

Gelet op de beschikking van 25 augustus 2006 die de tussenkomst van Fernand VERHAUWEN toelaat;

Gezien de memories van antwoord van de eerste en de tweede verwerende partij en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur R. VERCRUYSEN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories van de verzoeker en de eerste en de tweede verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 1 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 31 oktober 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. VAN ACKER, die loco advocaat D. MATTHYS verschijnt voor de verzoeker, van advocaat C. VERBRUGGHE, die loco advocaat S. KEMPINAIRE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat J. CLAES, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat E. CASTELEYN, die loco advocaat J. VAN ACKER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur R. VERCRUYSEN;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

De memorie van de tussenkomende partij werd niet aan de Raad van State toegezonden bij een ter post aangetekende brief en wordt bijgevolg uit de debatten geweerd.

2. Ontvankelijkheid

2.1. De eerste verwerende partij betwist het belang van de verzoeker in de volgende bewoordingen:

“6 Belang

Het wonen naast de op te richten gebouwen is de eerste voorwaarde om een eventueel belang te hebben, maar verzoekende partij moet daarnaast tevens aantonen dat hij ingevolge de bestreden beslissing een nadeel of ingevolge de vernietiging ervan een voordeel heeft.

Als algemene regel geldt dat het aan de verzoekende partij toekomt om het bestaan van een belang aan te tonen (...).

(...)

Verzoekende partij heeft geen belang, vermits verzoekende partij niet aantoont welk voordeel hij zal hebben bij een annulatie van de vergunning.

(...)

Verzoekende partij toont evenmin aan dat er rechtstreeks verband zou bestaan tussen zijn zogenaamd nadeel (wat zelfs niet bewezen wordt) en de bestreden beslissing.

(...)

Indien verzoekende partij al een nadeel zou hebben da(n) wordt dit nadeel zeker niet veroorzaakt door de bestreden stedenbouwkundige vergunning en kan het niet in aanmerking genomen worden (...).

Op 31.10.2002 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning.

Huidige stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de regularisatie van een aantal punten die verband houden met kleine overtredingen t.a.v. van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning op 31.12.2002.

De regularisatie heeft betrekking op:

- het verhogen van de vloerpas van de woning van + 0,40 m naar 0,59 m t.o.v. pas 0,00 (= as van de straat);
- de afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt 5,94 m i.p.v. de voorgeschreven 6,00 m;
- de gevels ‘parament om te schilderen’ (= spouwmuurconstructie) zijn vervangen door een volle isolerende snelbouwsteen (dikte = 29 cm) die met een witte pleister wordt bekleed;
- de aanpassing van de 2 voorziene raamconstructies naar 1 groot schuifraam omwille van het panoramisch uitzicht op de Leie.

Verzoekende partij stelt dat de middelen betrekking hebben op de exacte perceelsgrens en de afstand van de vergunde gebouwen ten overstaan van de perceelsgrens. Dit is een burgerlijke geschil (...).

In casu heeft de vergunning betrekking op de regularisatie van een aantal cm t.a.v. de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partij toont niet aan dat door die paar cm hij een nadeel heeft of door het niet uitvoeren van die vergunning hij een voordeel zal hebben.

Bovendien is de eerste stedenbouwkundige vergunning nog niet vervallen en zou de bouwheer het gebouw kunnen afbreken en op de juiste plaats exact hetzelfde gebouw kunnen plaatsen.

Uw Raad overwoog (...) dat het feit dat verzoekende partij de reeds eerder afgeleverde vergunningen ‘ongemoeid’ had gelaten en het eventuele nadeel reeds bestond bij de reeds afgeleverde vergunningen, verzoekende partij geen belang meer heeft.

De vordering dient afgewezen te worden als onontvankelijk wegens het ontbreken van een belang”.

2.2. De verzoeker repliceert in de memorie van wederantwoord:

“Verwerende partij houdt voor dat verzoeker geen belang zou hebben bij de nagestreefde annulatie omdat de beoogde vernietiging hem geen voordeel zou bijbrengen, minstens geen nadeel zou ontnemen.

Niets is minder waar.

Toen de door verwerende partij getroffen beslissing, die thans wordt aangevochten, nog niet was genomen, bestond tussen verzoeker en zijn nabuur een geschil over de exacte situering van de perceelsgrens en de exacte oppervlakte van de eigendom van verzoeker. In dit verband kan worden verwezen naar het vonnis van de Vrederechter van het tweede kanton te Gent dd. 12.12.2005, als stuk 7 gevoegd bij het annulatieverzoekschrift. Inmiddels werd tegen dit vonnis hoger beroep aangetekend : de zaak is nog niet definitief beslecht.

De voor de Raad van State aangevochten beslissing vindt haar grondslag in een overweging die rechtstreeks te maken heeft met de perceelsgrenzen en -oppervlakten.

Indien m.a.w. de aangevochten beslissing blijft bestaan, zal ook de grondslag van deze beslissing mede overeind blijven en ongetwijfeld worden aangewend in de hangende civiele procedure.

Het belang van verzoeker is dus duidelijk, en is vanzelfsprekend subjectief. Daarmee is echter niet gezegd dat onderhavige annulatieprocedure een subjectief contentieux zou zijn. Verwerende partij verwacht kennelijk het belang - dat subjectief mag en zelfs moet zijn, want een belang moet per essentie persoonlijk zijn en gekoppeld aan een te weren nadeel of een nagestreefd voordeel - en het voorwerp van het annulatieberoep (...).”

2.3. De tussenkomende partij werpt in het verzoekschrift tot tussenkomst op:

“3. HET BELANG VAN DE HEER DE MARTELAERE IS ONBESTAANDE.

De heer DE MARTELAERE Hubert houdt voor belang te hebben bij de nietigverklaring van het besluit genomen op 6 maart 2006 door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent, houdende de aflevering aan verzoeker van een stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van een eengezinswoning (...) te 9051 Gent-Afsnee, Goedingestraat 56a, ten kadaster gekend onder afdeling 26, sectie A nr. 6 D, op basis van een aantal manifest foutieve argumenten”.

2.4. De verzoeker stelt in zijn laatste memorie:

“Het belang van verzoeker is wel degelijk rechtstreeks. Indien de aangevochten beslissing blijft bestaan kan deze worden aangewend in de hangende civiele procedure. De heer (...) meent dat het belang de rechtspositie raakt en dus onrechtstreeks is aangezien de procedure bij de burgerlijke rechter nog moet worden gevoerd. Nochtans indien de beslissing wordt vernietigd, staat de fout van de overheid vast en kan de vrijwillig tussenkomende partij zich dus niet beroepen op de bestreden beslissing. De rechtspositie van verzoeker wordt hierdoor niet beïnvloed. Er wordt enkel vermeden dat de vrijwillig tussenkomende partij zich beroept op een foutieve beslissing. Hieruit

blijkt wel degelijk het belang van verzoeker, los van de uitkomst van de burgerlijke procedure. Indien een foutieve afstand zou worden geregulariseerd, worden verzoeker alle rechten ontnomen.

Het door de (...) aangehaalde arrest van Uw Raad (...) moet worden genuanceerd. De verzoeker in deze casus wenste schadevergoeding te vorderen voor de burgerlijke rechter op grond van 1382 B.W. en wenste zijn vordering ondersteund te zien door een vernietiging. In huidige casus is dit niet het geval. Verzoeker wenst te beletten dat de vrijwillig tussenkomende partij zich beroept op een foutieve beslissing. Bovendien is in huidige casus verzoeker nog steeds een aanpalende eigenaar, van wie het belang wordt vermoed.

Het arrest nr. (...) van Uw Raad is ook verschillend van huidige casus; in het arrest wilden verzoekers een titel verkrijgen om op grond van art. 1382 B.W. een schadevergoeding te bekomen bij de burgerlijke rechter. In huidige casus is reeds een procedure voor de burgerlijke rechter aanhangig. Verzoeker heeft dan ook geen rechtstitel nodig om een burgerlijke vordering aanhangig te maken.

Indien de aangevochten beslissing niet wordt vernietigd, wordt een niet-wettige toestand (strijdigheid met het BPA) bevestigd. Het BPA gaat immers uit van een eigendomssituatie die niet overeenstemt met de werkelijkheid. Dit gaat uiteraard verder dan louter burgerlijke belangen. Bovendien is de materie van het strafrecht en ruimtelijke ordeningsrecht van openbare orde. Het spreekt voor zich dat het onwettig in bezit nemen van andermans grond van openbare orde is, evenals het bekomen van een vergunning (zelfs indien het een regularisatievergunning betreft) die strijdig is met de initiële eigendomstitel. Dit gaat dus veel verder als louter ‘burgerlijk(e)’ belangen en een burenhinder op grond van art. 544 B.W. Uiteraard is het de burgerlijke rechter die bevoegd is voor een vordering inzake afpaling. Verzoeker vraagt in huidige procedure dan ook niet dat Uw raad zich zou uitspreken over het bestaan of de draagwijdte van de omvang van het eigendomsrecht (i.t.t. wat in het aangehaalde arrest nr. (...) het geval was).

In de oorspronkelijke vergunning staat bovendien niets vermeld met betrekking tot de afstand tot de perceelsgrenzen. De regularisatievergunning maakt hier voor het eerst melding van zodat verzoeker wel degelijk over het rechtens vereiste belang beschikt.

Bij aanwezigheid van het vereiste belang moet de vordering dan ook ontvankelijk worden verklaard”.

2.5.1. Luidens artikel 19, 1^e lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State dient een partij haar belang aan te tonen opdat de vordering ontvankelijk zou zijn. Enkel een belang verbonden aan het uit de rechtsorde verdwijnen van de bestreden beslissing is een rechtstreeks belang.

De verzoeker situeert zijn belang in een voor de burgerlijke rechtbank hangend geding omtrent de grenzen van zijn perceel en het aanpalend perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. De bestreden vergunning werd echter, zoals alle stedenbouwkundige vergunningen, verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het aangevoerde belang is geen belang dat verbonden is aan de nietigverklaring en dus aan het doen verdwijnen van de bestreden akte uit de rechtsorde, maar een belang dat er uitsluitend in bestaat één

of meer middelen gegrond te horen verklaren. Dit onrechtstreeks belang volstaat niet om een ontvankelijk beroep tot nietigverklaring in te stellen.

2.5.2. De excepties zijn gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.