

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.677 van 24 juni 2010
in de zaak A. 174.192/VII-37.719.**

In zake: Walter DUMORTIER
wonende te Merksem
Winterkoningstraat 16
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tom Lenaerts

tegen:

de STAD MAASEIK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te Antwerpen
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen partijen:

1. Maria NEVELS
2. Cornelia COLEN
wonende te Maaseik
Heppersteenweg 7
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Maria Pieters

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 juni 2006, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de gemeenteraad van de stad Maaseik van 24 april 2006 houdende de goedkeuring van een overeenkomst tot ruiling van gronden tussen de consoorten Colen en de stad Maaseik van 21 april 2006, waarbij bijkomend aan de consoorten Colen en aan de families Luysmans en Dumortier een erfdienstbaarheid van doorgang wordt verleend op een restperceel van de stad Maaseik.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkommende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 4 september 2006. De tussenkommende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 mei 2010.

Staatsraad Eric Brewaeyts heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias Valckeniers, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

Eerste auditeur Patricia De Somere heeft advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is mede-eigenaar van een woning, gelegen aan de Heppersteenweg 13 te Maaseik.

De tussenkommende partijen zijn eigenaar van een woning gelegen in dezelfde straat.

De familie Luysmans is eveneens eigenaar van een woning in die straat, naast de verzoeker.

De verwerende partij bezit in de onmiddellijke buurt daarvan een zogenaamd "restperceel". Dit perceel is een onderdeel van de percelen die door de stad Maaseik werden aangekocht in het kader van de realisatie van het bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) "Kloosterbempden" goedgekeurd bij ministerieel besluit van 27 juni 2002.

4. Op 31 mei 2005 gaat het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik ermee akkoord om dit restperceel te verkopen aan Dumortier-Segers, en aan Luysmans-Peters, elk voor een deel.

Op 12 juni 2005 deelt de verzoeker, onder meer, de redenen mee waarom hij gekant is tegen de aanleg van een verbindingsweg op de achterliggende gronden.

5. Op 14 juni 2005 deelt de verwerende partij aan de familie Dumortier-Segers en aan de familie Luysmans-Peters mee dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik op 31 mei 2005 besloten heeft om principieel akkoord te gaan om een deel van het restperceel aan hen te verkopen, onder voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad.

6. Op 21 maart 2006 komen evenwel de verwerende partij, handelend ingevolge het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Maaseik van 5 december 2005, onder voorbehoud van bekrachtiging door de gemeente, en de tussenkomen partijen, onder meer, het volgende overeen :

- de tussenkomen partijen en de verwerende partij staan aan elkaar een stuk grond af, zoals aangegeven op plan;
- de tussenkomen partijen verwerven op de strook restgrond, zoals aangegeven op plan, een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang; de stad Maaseik zal een weg aanleggen op de restgrond, vanaf het einde van de eigendom van de tussenkomen partijen tot aan de aansluiting met het openbaar domein.

7. Op 24 april 2006 besluit de gemeenteraad van de stad Maaseik :

"Artikel 1:

Over te gaan tot ruiling van gronden tussen de consoorten Colen, wonende te 3680 Maaseik Heppersteenweg 7, en de stad Maaseik, zoals deze ruiling is opgenomen in de door partijen getekende overeenkomst met aanvulling bij deze overeenkomst de dato 21/03/2006 en dit alles onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de voormelde overeenkomst, welke hierbij wordt goedgekeurd;

Artikel 2:

Het College van Burgemeester en Schepenen te machtigen deze overeenkomst uit te voeren en de nodige opmetingsplannen te laten opstellen.

Artikel 3:

De akte van ruiling zal verleden worden voor notaris Cops. De heer Burgemeester en de Secretaris wordt gemachtigd om de akte namens de Stad te ondertekenen en om de heer Hypotheekbewaarder te ontslaan van de verplichting om ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte.

Artikel 4:

De akte van ruiling kan pas verleden worden nadat de Bestendige Deputatie van de Provincie Limburg de omlegging van de buurtweg nr. 122 'Kloosterbemvenweg' heeft goedgekeurd.

Artikel 5:

De ruiling geschiedt voor openbaar nut, te weten: de realisatie van het B.P.A. Kloosterbempden, dit ter uitvoering van het Mercuriusplan. (...)"

IV. De ontvankelijkheid

8. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord, onder meer, op dat de verzoeker geen enkel bewijs voorlegt dat hij mede-eigenaar is van het goed gelegen Heppersteenweg 13.

Beoordeling

9. De verzoeker legt in de loop van de procedure het bewijs voor mede-eigenaar te zijn van de woning, gelegen aan de Heppersteenweg 13 te Maaseik, wat volstaat om te doen blijken van het vereiste belang.

De exceptie wordt verworpen

V. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de partijen

10.1 De verzoeker put een enig middel uit de schending van het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het BPA "Kloosterbempden".

De verzoeker acht het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel geschonden, doordat de verwerende partij de hem toegezegde verkoop van de grond niet ter goedkeuring heeft voorgelegd aan de gemeenteraad en doordat hij niet gekend werd bij het verlenen van een erfdienstbaarheid aan de consoorten Coolen.

Hij acht het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden doordat de verwerende partij bij het uitoefenen van haar taak "de betrokken belangen van verzoeker" onnodig heeft geschaad.

Ten slotte is volgens de verzoeker het BPA "Kloosterbempden" geschonden, aangezien het lijdend erf waarvoor de erfdienstbaarheid is verleend, is ingekleurd als "buffergroen met wal of muur".

10.2. De verwerende partij werpt als exceptie op dat het verzoekschrift niet aanduidt welke beginselen worden geschonden, en dat evenmin duidelijk is of de schending van het BPA wel als middel wordt opgeworpen. Daarnaast stelt zij dat het middel niet ontvankelijk is wegens gebrek aan belang, aangezien zelfs bij een mogelijke vernietiging de rechtstoestand van de verzoeker niet zou worden gewijzigd.

Ten aanzien van het eerste onderdeel werpt de verwerende partij bovendien op dat de discussie die de verzoeker voert, betrekking heeft op een geschil omtrent subjectieve rechten, namelijk omtrent het vermeend bestaan van een verbintenis tot verkoop onder voorwaarde.

10.3. In de memorie van wederantwoord voegt de verzoeker nog toe dat de goedkeuring van de gemeenteraad voor de verkoop gewoonweg niet werd gevraagd, omdat de verwerende partij ingevolge een verkeerde opmeting een stuk

eigendom van de consoorten Colen was vergeten te onteigenen en het restperceel als pasmunt diende te gebruiken.

Met betrekking tot het tweede onderdeel argumenteert de verzoeker dat, om tot een ruiling van gronden te kunnen overgaan, er voorafgaand aan de ruiling, onder andere, een schattingsverslag dient te worden opgemaakt door de eerstaanwezende inspecteur van de registratie of het comité van aankoop van onroerende goederen, hetgeen niet is gebeurd.

Wat het derde onderdeel betreft, stelt de verzoeker dat de verwerende partij ten onrechte meent dat op basis van artikel 9.3. van de stedenbouwkundige voorschriften een ontsluiting van de eigendom van consoorten Colen naar het project "Kloosterbempden" mogelijk zou zijn. Het restperceel ligt volgens de verzoeker niet in een zone voor achtertuinen, en de verwerende partij kan volgens hem bezwaarlijk voorhouden dat het eigendom van consoorten Colen een inpandig gebied zou zijn.

Beoordeling

11. Uit het verzoekschrift kan worden afgeleid dat de verzoeker drie middelonderdelen aanvoert. De verwerende partij heeft het middel ook op deze wijze uiteengezet en weerlegd.

De eerste exceptie wordt verworpen

12. Uit de omstandigheid dat een eventuele nietigverklaring van de beslissing houdende vestiging van de erfdienstbaarheid geen verplichting voor de verwerende partij inhoudt om het betrokken perceelgedeelte aan de verzoeker te verkopen, kan niet worden afgeleid dat de verzoeker geen belang zou hebben bij het middel.

De tweede exceptie wordt verworpen.

13. Hoewel het verzoekschrift formeel tot voorwerp heeft de goedkeuring van de ruilingsovereenkomst van gronden tussen de consoorten Colen en de verwerende partij, waarbij ook een erfdienstbaarheid van doorgang op een restperceel wordt verleend, beroept de verzoeker zich evenwel op een beweerd subjectief recht, namelijk een zogenaamde verbintenis onder opschortende

voorwaarde vanwege de verwerende partij om het perceel aan de verzoeker af te staan. In het auditoraatsverslag wordt eveneens opgemerkt dat de middelen en de omschrijving van het belang enkel het vestigen van de erfdienstbaarheid op het restperceel betreffen.

Op grond van artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken van de rechterlijke macht. Krachtens artikel 591, 3/ van het gerechtelijk wetboek neemt de vrederechter kennis van geschillen inzake erfdienstbaarheden en inzake de verplichtingen die de wet aan de eigenaars van aan elkaar grenzende erven oplegt.

Het past de debatten te heropenen ten einde de partijen toe te laten stelling te nemen over deze ambtshalve door de Raad van State opgeworpen exceptie.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. De Raad gelast het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het Auditoraat met het aanvullend onderzoek van de zaak

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig juni tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Luc Hellin