

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 219.933 van 25 juni 2012
in de zaak A. 199.729/X-14.698.**

In zake :

1. de vereniging van mede-eigenaars van “Residentie ULMUS A”, “Residentie ULMUS B” en “Residentie ULMUS C”
2. de vereniging van mede-eigenaars van “Residentie ULMUS D” en “Residentie ULMUS E”
3. John COPPEN

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Kris Wauters en Chris Schijns
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de stad MAASEIK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Matthias Valkeniers
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 april 2011, strekt tot de nietigverklaring van:
 - a. het besluit van 29 november 2010 van de gemeenteraad van de stad Maaseik houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “ATM” en
 - b. het besluit van 22 december 2010 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “ATM” van de stad Maaseik, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 2 februari 2011.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 maart 2012.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chiel Sempels, die loco advocaat Kris Wauters verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Matthias Valkeniers, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en bestuurssecretaris Iris Kimpe, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend 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. Op 9 augustus 2010 wordt een plenaire vergadering gehouden over een door het stadsbestuur van Maaseik opgemaakt voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: GRUP) met bijhorend onteigeningsplan om de vroegere bedrijfssite van het geherlokaliseerde bedrijf Atelier Tonnaer Maaseik (ATM) te herbestemmen tot een gebied voor stedelijke ontwikkeling, meer bepaald woningbouw.

4. Bij besluit van 30 augustus 2010 besluit de gemeenteraad van de stad Maaseik om het ontwerp-GRUP “ATM”, bestaande uit een ontwerpbestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, voorlopig vast te stellen.

5. Van 3 september 2010 tot en met 2 november 2010 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over het ontwerp-GRUP “ATM”.

6. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) brengt op 15 november 2010 bij de gemeenteraad een gemotiveerd advies uit over het ontwerp-GRUP.

7. Op 29 november 2010 besluit de gemeenteraad van de eerste verwerende partij om het ontwerp-GRUP “ATM”, met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en onteigeningsplan, definitief vast te stellen. Dit is het eerste bestreden besluit.

8. Bij het tweede bestreden besluit van 22 december 2010 keurt de tweede verwerende partij het ontwerp-GRUP “ATM” goed en machtigt zij de eerste verwerende partij “om over te gaan tot de gerechtelijke onteigening van de onroerende goederen gelegen te Maaseik met een totale in te nemen oppervlakte en kadastraal bekend zoals vermeld op het in bijlage gevoegde onteigeningsplan, met het oog op de realisatie van het RUP ATM”. Dit goedkeuringsbesluit is bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 2 februari 2011.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

9. In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen aan dat de eerste en de tweede verzoekende partij als eigenaars van het perceel dat kadastraal bekend is onder “Maaseik, 1^e afdeling, sectie A, nr. 1397D” (23a14ca groot) en dat gedeeltelijk binnen het vastgestelde GRUP valt, belang hebben bij het aanvechten van de bestreden besluiten. De derde verzoeker heeft volgens hen belang als eigenaar van “een appartement op een perceel dat grenst aan het plangebied” en als mede-eigenaar van het voormelde perceel nr. 1397/d.

Ten gronde voeren de verzoekende partijen een enig middel aan met betrekking tot het GRUP en vijf middelen met betrekking tot het onteigeningsplan. In het enig middel inzake het GRUP betogen de verzoekende partijen dat de eerste verwerende partij heeft nagelaten om, overeenkomstig artikel 2.2.14, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de derde verzoeker als mede-eigenaar van het perceel met kadastraal nummer 1397/d individueel in kennis te stellen van het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd aangaande het GRUP ATM. In de toelichting bij dit middel stellen ze onder meer :

“In casu werd derde verzoekende partij niet individueel in kennis gesteld van de opening van het openbaar onderzoek. Nochtans is derde verzoekende partij gedwongen mede-eigenaar van het perceel 1397D.

Dit blijkt uit de basisakte(...) d.d. 3 november 1999, van de Residentie Ulmus. Het ‘tiende blad’ van deze basisakte stelt duidelijk dat:

‘De gemeenschappelijke delen, gemeenschappelijk aan alle blokken van ‘Residentie Ulmus’, worden aan de private kavels van de blokken, A, B, C, D en E verbonden in de volgende verhoudingen:

Bijzondere gemeenschap betreffende het park:

Zijnde loten 4, 5, 7, 10, 12, 18, 20, 21, 23 en 25 van het voormeld verdelingsplan, toebehorende aan alle eigenaars van het project ‘Residentie Ulmus’, ieder voor één/drieëntwintigste....1/23’ (...)

Uit de bepalingen van de basisakte blijkt duidelijk dat de voornoemde loten m.i.v. het lot 20 in gedwongen mede-eigendom toebehoren aan elk van de 23 mede-eigenaars van de Residentie Ulmus blokken A tot E.

Uit onderstaand uittreksel van het verdeelplan kan het volgende worden afgeleid:

-Het GRUP ATM wordt afgelijnd met de rode lijn.

-Het perceel omlijnd met de blauwe kleur betreft het ‘lot 20’

-Het gedeelte van dit 'lot 20' dat omlijnd wordt met groen, betreft het voornoemde perceel 1397 D waarvan sprake in de memorie van toelichting en het onteigeningsplan horende tot het GRUP ATM.

(...)

Zoals duidelijk blijkt uit (het) verdeelplan betreft het 'lot 20' een onverdeelde eigendom. Derhalve zijn alle 23 eigenaars van de appartementen van de Residentie Ulmus A tot E, voor een stuk deeleigenaar van dit lot.

Bijgevolg diende tweede verwerende partij over te gaan tot individuele kennisgeving van elk van de 23 deeleigenaars van 'lot 20'.

Verwerende partij heeft echter nagelaten om derde verzoekende partij, tevens één van de 23 deeleigenaars, individueel in kennis te stellen. Zij heeft wel enkele personen in kennis gesteld, zoals Dhr. en Mevr. Disco-Van Roij”.

10. De eerste verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat het bedoelde enig middel onontvankelijk is wegens obscuri libelli en ontstentenis van het rechtens vereiste belang. Zij voert hierbij aan dat de derde verzoeker schijnt te beweren dat hij mede-eigenaar is van het perceel nr. 1397/d (inneming nr. 8 op het onteigeningsplan) en in die hoedanigheid 1/23^{ste} eigenaar zou zijn van het lot 20 waarvan sprake is in de basisakte van 3 november 1999. Ook wijst zij erop dat het verdeelplan waarvan in het verzoekschrift een uittreksel is opgenomen, niet is gevoegd bij de stukken van het dossier van de verzoekende partijen. Evenmin blijkt in het dossier een eigendomstitel te zitten die zou moeten aantonen wat de derde verzoeker beweert over de eigendomssituatie. Er valt volgens de eerste verwerende partij niet in te zien wat de niet bewezen beweringen over zoveelste parten met betrekking tot een beweerd lot 20 te maken hebben met de inneming nr. 8 op het onteigeningsplan, eigendom van de mede-eigendom.

11. In hun memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen dat de zogenaamde onduidelijkheid is ingegeven door de onwelwillendheid van de eerste verwerende partij om bepaalde zaken vast te stellen. Volgens hen behoort de eerste verwerende partij te weten wie de eigenaars zijn van het perceel dat tot het voorwerp hoort van haar onteigeningsplan. Alle mede-eigenaars van het perceel kadastraal bekend nr. 1397/d moeten bij de eerste verwerende partij gekend zijn en de betrokken stukken moeten zich in het administratief dossier bevinden.

Voorts stellen ze dat uit de combinatie van de basisakte van 16 december 1999 (lees: 16 september 1999) en de bij het verzoekschrift gevoegde basisakte Residentie Ulmus van 3 november 1999 blijkt dat de derde verzoeker mede-eigenaar is van het lot 20 op het perceel nr. 1397/d. Uit hetgeen op het zevende blad van de basisakte van 3 november 1999 is vermeld, blijkt dat het lot 20 tot de gemeenschap behoort.

12.1. In hun laatste memorie voeren de verzoekende partijen betreffende de eerste en de tweede verzoekende partij nog aan, dat in de akte van 19 september 1997 inzake blokken A, B en C, en in de akte van 3 november 1999 inzake blokken D en E, uitdrukkelijk het “reglement van eigendom” is opgenomen. Dat reglement is volgens hen analoog in beide akten. Deze akten, samen met de bijgevoegde wijzigingen, zijn de actueel geldende statuten van de eerste en de tweede verzoekende partij. Uit die akten volgt niet dat de syndicus altijd uitdrukkelijk moet worden gevolmachtigd door de algemene vergadering wanneer hij in rechte optreedt voor de vereniging van mede-eigenaars. Hij put zijn bevoegdheid om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen immers rechtstreeks uit artikel 577-8, §4, 6° van het Burgerlijk Wetboek (hierna: B.W.). Mede gelet op hetgeen is vermeld in het reglement van eigendom (artikelen 12, 13 en 25), handelt de syndicus inzake de gemeenschappelijke belangen dan ook binnen zijn opdracht en moet hij hierbij enkel rekening houden met eventuele instructies van de algemene vergadering.

Louter volledigheidshalve voegen de verzoekende partijen bij hun laatste memorie het verslag van de bijzondere algemene vergadering van 14 juli 2011 waarin de syndicus onder punt 6 de algemene vergadering inlicht over zijn beslissing om Mr. Wauters aan te stellen om namens de eerste en de tweede verzoekende partij in rechte op te treden tegen het GRUP “ATM”. De syndicus vermeldt uitdrukkelijk dat iedere bijkomende handeling vanaf dan naar de raad voor mede-eigendom zal worden gecommuniceerd. Voorts heeft de buitengewone algemene vergadering haar akkoord verleend aan de beslissing die de syndicus bij hoogdringendheid heeft genomen om tegen het GRUP “ATM” op te komen.

Tot slot merken de verzoekende partijen nog op dat de nieuwe wet op de mede-eigendom, die is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2010 en van toepassing is sinds 1 september 2010, een dwingend karakter heeft. Dit impliceert volgens hen dat de bepalingen van de statuten van het appartementsgebouw vanaf de inwerkingtreding van die wet van rechtswege werden vervangen. Vanaf dat moment werden de statuten geacht in overeenstemming te zijn met de nieuwe wetsbepalingen. De syndicus moest vervolgens wel binnen het jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe wet -dus vóór 1 september 2011- een aangepaste versie van de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van orde opmaken en ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering. De bedoelde wet werd in 2011 echter herhaaldelijk aangepast. Een van de voornaamste wijzigingen betreft het feit dat de termijn om de gecoördineerde versie van de statuten op te stellen, werd verlengd tot 1 september 2013, in plaats van 1 september 2011. Aangezien de inhoud van de nieuwe wet nog steeds aan veranderingen onderhevig is, hebben de verzoekende partijen in overleg met de leden van de raad van mede-eigendom voorgesteld om, in afwachting van een definitieve inhoud, de opmaak van de wettelijk verplichte coördinatietekst van de statuten uit te stellen en om ter zake middels bespreking op de algemene vergadering tot nieuwe afspraken te komen. Op deze wijze kunnen de aanpassingen mogelijk gebeuren op een moment waarop de wet haar definitieve inhoud zal kennen alsook kunnen hierdoor mogelijke kosten worden voorkomen.

12.2. Inzake de derde verzoeker voeren de verzoekende partijen nog aan dat duidelijk uit de wijzigingen van de basisakte van de blokken A, B en C van 16 september 1999 blijkt dat hij eigendomsaanspraken heeft in deze blokken.

Zij wijzen er daarnaast op dat de derde verzoeker al meer dan een decennium woont aan de Sportlaan in blok B van Residentie Ulmus en dat de eerste verwerende partij dit zou moeten weten gelet op haar geprivilegieerde toegang tot haar eigen registers van de burgerlijke stand. De eerste verwerende partij doet dus uitschijnen dat zij tot onteigening overgaat zonder te weten wie zij onteigent.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat alle eigenaars van de appartementen (blokken A, B, C, D en E), met inbegrip van de derde verzoeker, onverdeeld mede-eigenaar zijn van de loten 18 (park + tuinen), 19 (zone voor open bebouwing) en 20 (park + tuinen). De derde verzoeker is dus eigenaar van een perceel dat grenst aan het plangebied van het GRUP “ATM”. De verzoekende partijen voegen volledigheidshalve het inplantingsplan van het projectgebied Ulmus en de beschrijving van de loten bij hun laatste memorie.

Beoordeling

A. Ten aanzien van de eerste en de tweede verzoekende partij

13. Er moet desnoods ambtshalve worden onderzocht of de beslissing om in recht te treden is genomen door het daartoe bevoegde orgaan.

14. Artikel 577-8, §4, 6° B.W. bepaalt:

“§ 4. Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van medeëigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht :

(...)

6° de vereniging van medeëigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen”.

Artikel 577-9, §1, eerste en derde lid B.W. bepaalt:

“§ 1. De vereniging van medeëigenaars is bevoegd om in rechte op te treden, als eiser en als verweerder.

(...)

De syndicus is gemachtigd iedere vordering om dringende redenen of vordering tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in te stellen, op voorwaarde dat die zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering”.

Het instellen van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State valt niet onder de vertegenwoordigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 577-8, §4, 6° B.W, maar betreft de bevoegdheid om in rechte op te treden zoals bedoeld in artikel 577-9, §1 B.W.

15.1. De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift geen enkel stuk waaruit blijkt dat de vereniging van mede-eigenaars van de eerste en de tweede verzoekende partij heeft besloten tot het instellen van het beroep tot nietigverklaring in deze zaak.

15.2. Zij voegen bij hun verzoekschrift wel twee beslissingen van 29 maart 2011 van syndicus Martin Moesen “tot het instellen van een procedure”. Daarin beslist die syndicus om, in naam en voor rekening van de eerste en de tweede verzoekende partij, een beroep in te stellen tegen de voormelde besluiten van 22 december 2010 en 29 november 2010 en “Mr. Kris Wauters, handelend voor de advocatenvennootschap Monard-D’Hulst, (...) te machtigen om voornoemd verzoekschrift tot nietigverklaring in te leiden bij de Raad van State en elke andere proceshandeling te stellen in het kader van deze procedure hangende voor de Raad van State en hen eveneens te machtigen om hen te laten vertegenwoordigen of vervangen door een andere confrater indien noodzakelijk”.

Het blijkt niet dat het zou gaan om een beslissing tot het instellen van een vordering “om dringende redenen” in de zin van artikel 577-9, §1, derde lid B.W. Ook kan een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State niet worden beschouwd als een “vordering tot bewaring van rechten” in de zin van diezelfde bepaling.

16. Hetgeen de verzoekende partijen in hun laatste memorie aanvoeren, is niet van aard om aan te tonen dat de eerste verzoekende partij en de tweede verzoekende partij correct in rechte zijn getreden.

17. Uit het voormelde blijkt dat er geen beslissing voorligt waarbij het bevoegde orgaan van de eerste en de tweede verzoekende partij heeft beslist om het beroep tot nietigverklaring in deze zaak in te stellen.

Bijgevolg is het beroep ten aanzien van hen onontvankelijk.

B. Ten aanzien van de derde verzoeker

18. Inzake de derde verzoeker is bij het verzoekschrift geen bewijs voorgelegd dat hij eigenaar is van “een” appartement op “een” perceel dat grenst aan het plangebied. Evenmin is er bij het verzoekschrift een stuk gevoegd waaruit blijkt dat de derde verzoeker mede-eigenaar is van het perceel nr. 1397/d. In de bij het verzoekschrift gevoegde basisakte van 3 november 1999 is er enkel sprake van de bvba JOMO en de nv “Bouwwerken Willy Knippenberg” (“B.W.K.”) en niet van de derde verzoeker.

Ook, na geconfronteerd te zijn met de exceptie van de eerste verwerende partij, voegen de verzoekende partijen geen stukken bij hun memorie van wederantwoord die de beweerde eigendomsaanspraken van de derde verzoeker aantonen. Zij verwijzen in hun memorie van wederantwoord wel naar een stuk ix “Basisakte dd. 16 september 1999” en vermelden dit stuk in de inventaris, maar voegen dit niet bij de betrokken memorie.

Het komt toe aan de verzoekende partijen om hun hoedanigheid te bewijzen en niet aan de eerste verwerende partij. Ook in hun laatste memorie slagen de verzoekende partijen er niet in om de eigendomsaanspraken van de derde verzoeker aan te tonen. Bovendien kan de derde verzoeker zijn belang niet steunen op de in zijn laatste memorie opgegeven hoedanigheid van bewoner van een appartement in blok B van Residentie Ulmus. Immers, wanneer een verzoeker in zijn verzoekschrift een welbepaald belang laat gelden, trekt hij grenzen aan het gerechtelijk debat, met name ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep en van de annulatiemiddelen en ten aanzien van het recht van verdediging van de verwerende partij. Wanneer de verzoeker in de verdere loop van de procedure zich op een ander dan het door hem initieel bepleite belang beroept, lokt hij dus, zonder dat een rechtsregel van openbaar belang zulks verantwoordt, een nieuw gerechtelijk debat uit.

Ook ten aanzien van de derde verzoeker is het beroep onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro, ieder voor een derde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientwintig juni 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	voorzitter van de Raad van State,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens