

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 222.545 van 18 februari 2013
in de zaak A. 203.288/X-14.991.**

In zake : 1. de n.v. CLIMMO
 2. de n.v. LIDIMA
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jan Ghysels
 kantoor houdend te 1170 BRUSSEL
 Terhulpssteenweg 187
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christian Lemache
kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
Tongersesteenweg 60
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 januari 2012, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 25 oktober 2011 van de Vlaamse minister van
Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport betreffende de
toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake
onteigeningen ten algemenen nutte gekoppeld aan het BPA “Blauwe Boulevard”
in Hasselt.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben 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 1 februari 2013.

Wvd. kamervoorzitter Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jan Ghysels, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Leen Vanbrabant, die loco advocaat Christian Lemache verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet 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. De eerste verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen te Hasselt, Slachthuiskaai, kadastraal bekend sectie G, nr. 455/n/5.

4. Op 11 augustus 1988 sluit de eerste verzoekende partij een opstalovereenkomst met de tweede verzoekende partij betreffende het voormelde onroerend goed. Deze overeenkomst wordt gesloten voor 50 jaar en loopt af op 10 augustus 2038.

Artikel 4 van deze overeenkomst bepaalt wat volgt:

“De opstalhouder zal het recht hebben nieuwe gebouwen op te richten op genoemde grond.

De eigenaar van de grond verklaart eenvoudig afstand te doen ten voordele van de opstalhouder, die verklaart te aanvaarden, van het recht van natrekking dat hij heeft krachtens artikels 546, 551 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op de gebouwen, verbouwingen, beplantingen en werken die op het hoger omschreven perceel zouden worden uitgevoerd.

Bij het verstrijken van de opstal, op de overeengekomen termijn, zullen alle gebouwen, verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen op de grondeigenaar overgaan, mits betaling van de werkelijke waarde op dat ogenblik aan de opstalhouder.”

5. Op het voormelde perceel wordt een gebouw opgetrokken.

6. Op 7 december 2001 sluit de tweede verzoekende partij met de heer Velds D.B. een overeenkomst van huur van een handelsfonds en van een onroerend goed, gelegen te Hasselt, Slachthuiskaai, bestemd voor de uitbating van het handelsfonds. Het betreft een huurovereenkomst voor 9 jaar, met ingang van 1 februari 2002 om te eindigen op 31 december 2011.

In het gebouw wordt de discotheek “Versuz” uitgebaat.

7. Op 26 oktober 2004 stelt de gemeenteraad van de stad Hasselt het bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) “Blauwe Boulevard”, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan met bijbehorende onteigeningstabel, definitief vast.

Het perceel van de verzoekende partijen betreft inneming 43 van het onteigeningsplan.

Bij besluit van 26 april 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het voormelde BPA nr. 13 “Blauwe Boulevard” van de stad Hasselt goedgekeurd. In artikel 2 van dit besluit wordt gesteld dat het algemeen nut de onteigening vordert van de percelen aangegeven op het onteigeningsplan en in artikel 3 wordt aan de stad Hasselt machtiging tot onteigenen verleend.

8. Op 22 februari 2011 besluit de gemeenteraad van de stad Hasselt de bevoegde minister te verzoeken een aanvullende machtiging te verlenen tot onteigening ten algemene nutte met toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden voor een aantal percelen aangeduid op het onteigeningsplan behorend bij het BPA “Blauwe Boulevard”, waaronder onder meer inneming 43.

9. Op 13 juli 2011 vraagt de bevoegde minister aan de stad Hasselt om een bijkomende motivering voor te leggen.

Daarop wordt door de stad Hasselt geantwoord op 29 september 2011.

10. Bij het bestreden besluit van 25 oktober 2011 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport wordt aan de stad Hasselt machtiging verleend om via de procedure bij hoogdringendheid over te gaan tot de inneming van de gevraagde loten.

11. Op 1 maart 2012 wordt zowel ten aanzien van de eerste als de tweede verzoekende partij een dagvaarding in onteigening ten algemene nutte betekend om te verschijnen voor de vrederechter van het eerste kanton Hasselt.

12. Bij vonnis van 26 juni 2012 van het vredegerecht van het eerste kanton Hasselt wordt onder meer de onteigening uitgesproken en wordt een provisionele vergoeding bepaald.

IV. Bevoegdheid van de Raad van State

Standpunt van de partijen

13. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij op dat de Raad van State op basis van vaststaande rechtspraak sinds de dagvaarding in onteigening op 1 maart 2012 niet meer bevoegd is om kennis te nemen van het annulatieberoep en dit ten aanzien van alle personen die toegang hebben tot de

onteigeningsprocedure, zijnde in casu zowel de eerste als de tweede verzoekende partij. De verwerende partij doet daarbij onder meer gelden dat de tweede verzoekende partij als opstalhouder in principe eigenaar is van de opgerichte gebouwen tijdens de duur van het opstalrecht.

14. In de memorie van wederantwoord citeren de verzoekende partijen vooreerst artikel 3 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte (hierna: de onteigeningswet van 1962). Hieruit leiden zij af dat de eerste verzoekende partij terecht werd gedagvaard voor de vrederechter, aangezien zij eigenaar is van het betrokken perceel. De tweede verzoekende partij is daarentegen slechts opstalhouder en kan bijgevolg noch als eigenaar noch als vruchtgebruiker in de zin van artikel 3 van de onteigeningswet van 1962 worden beschouwd. De verzoekende partijen menen dan ook dat de tweede verzoekende partij ten onrechte door de onteigenende overheid werd gedagvaard voor de vrederechter, zodat de dagvaarding ten aanzien van de tweede verzoekende partij onontvankelijk is. De verzoekende partijen doen voorts gelden dat de tweede verzoekende partij evenmin een derde-belanghebbende is in de zin van artikel 6 van de onteigeningswet van 1962, aangezien enkel de derden die in dit artikel worden opgesomd als derde-belanghebbenden kunnen worden beschouwd. Bijgevolg kan de tweede verzoekende partij zich enkel wenden tot de Raad van State en is het beroep ten aanzien van deze partij geenszins zonder voorwerp geworden, aldus de verzoekende partijen.

15. In de laatste memorie doen de verzoekende partijen onder meer nog gelden dat indien op grond van artikel 3 van de onteigeningswet van 1962 niet alleen de eigenaar en de vruchtgebruiker maar ook andere derden door de onteigenaar zouden kunnen worden gedagvaard, dit gevolgen heeft voor de rechtsbescherming in die zin dat deze derden vanaf de dagvaarding geen toegang meer hebben tot de Raad van State zonder dat daarvoor een wettelijke basis voorhanden is. Hierdoor ontstaat een niet-gerechtvaardigd verschil in behandeling tussen de derde-belanghebbenden die niet worden vermeld in de artikelen 3 en 6 van de onteigeningswet van 1962 maar die wel een persoonlijk

zakelijk recht kunnen laten gelden ten aanzien van het onroerend goed en ten aanzien van wie de bevoegdheidsuitsluiting voor de Raad van State dus geldt en andere derden die niet worden vermeld in de artikelen 3 en 6 van de onteigeningswet van 1962 en die wel nog toegang zouden hebben tot de procedure voor de Raad van State omdat ze geen toegang hebben tot de gewone rechter. De verzoekende partijen stellen voor om dienaangaande een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Beoordeling

16. Krachtens de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte, heeft de vrederechter, wanneer de onteigenaar de vordering tot onteigening bij hem heeft ingeleid, als opdracht de voor de onteigening vereiste besluiten van de onteigenende overheid zowel op hun interne als op hun externe wettigheid te toetsen. Die bevoegdheid van de gewone rechter sluit de bevoegdheid van de Raad van State uit om kennis te nemen van een beroep tot nietigverklaring van die handelingen, indien dat beroep is ingesteld door de onteigende. Deze bevoegdheidsuitsluiting geldt vanaf de dagvaarding om voor de gewone rechter te verschijnen en ten aanzien van de personen die tot die procedure toegang hebben. Zij geldt ook voor het beroep tot nietigverklaring dat bij de Raad van State is ingesteld vooraleer de vrederechter werd geadieerd.

17. Op 1 maart 2012 werden zowel de eerste als de tweede verzoekende partij gedagvaard om voor de vrederechter te verschijnen.

De verzoekende partijen betwisten niet dat, ingevolge deze dagvaarding, het beroep niet langer ontvankelijk is in hoofde van de eerste verzoekende partij, eigenaar van het betrokken perceel. De verzoekende partijen betwisten daarentegen wel dat de vordering om die reden ook in hoofde van de tweede verzoekende partij, opstalhouder van dit perceel, onontvankelijk zou zijn. Ze betogen dat de tweede verzoekende partij noch als eigenaar of vruchtgebruiker in de zin van artikel 3 van de onteigeningswet van 1962, noch als derde-

belanghebbende in de zin van artikel 6 van de onteigeningswet van 1962, kan worden beschouwd.

18. Artikel 3 van de onteigeningswet van 1962 luidt als volgt:

“Bij gebreke van overeenstemming tussen de partijen dient de onteigenaar ter griffie van het vrederecht van de ligging der goederen, behalve het koninklijk besluit dat machtiging verleent tot de onteigening en het plan van de te onteigenen percelen, een verzoekschrift in om de vrederechter dag en uur te zien bepalen waarop de onteigenaar, de eigenaars en vruchtgebruikers van de betrokken percelen gedagvaard worden om op de plaats van de te onteigenen percelen voor de rechter te verschijnen.

Het koninklijk besluit en het plan blijven berusten ter griffie, waar de belanghebbende kosteloos kennis ervan kunnen nemen totdat de voorlopige vergoeding geregeld is.”

Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt wat volgt:

“Zodra hij de dagvaarding heeft ontvangen, is de gedaagde gehouden, de derden, die bij de onteigening belang hebben op grond van huur, gebruikspand, gebruik of bewoning, op de hoogte te brengen van de voorgenomen onteigening, alsmede van dag, uur en plaats van de verschijning vóór de rechter en het opmaken van de plaatsbeschrijving.”

19. Luidens artikel 1 van de Opstalwet van 10 januari 1824 is het recht van opstal een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te hebben.

Luidens artikel 4 van dezelfde wet kan het recht van opstal voor “geen langere tijd dan van vijftig jaren worden bepaald, behoudens de bevoegdheid om hetzelfde te vernieuwen”.

Luidens artikel 6 van dezelfde wet treedt, bij het eindigen van het recht van opstal de grondeigenaar in de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen, “onder gehoudenis om de waarde daarvan op dien tijd te betalen aan dengenen die het recht van opstal had, welke laatste het recht van terughouding zal hebben, tot dat die betaling zal voldaan zijn”.

Het recht van opstal is in de zin van voormelde wet een tijdelijke afwijking van de artikelen 552 en 553 van het Burgerlijk Wetboek

inzake het recht van natrekking dat als regel stelt dat gebouwen, werken en beplantingen aan de grondeigenaar toebehoren.

20. Hieruit volgt dat de tweede verzoekende partij ten gevolge van haar opstalrecht thans eigenaar is van de op het betrokken perceel opgerichte gebouwen. Het is in die hoedanigheid dat zij, gelet op het bepaalde in artikel 3 van de onteigeningswet van 1962, samen met de grond-eigenaar van het perceel (de eerste verzoekende partij) terecht met het oog op de gerechtelijke onteigening van het kwestieuze onroerend goed werd gedagvaard.

21. In de laatste memorie wordt de Raad van State verzocht de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schenden de artikelen 3 en 6 van de Wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in die zin geïnterpreteerd dat elkeen die titularis is van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed kan tussenkomen of gedagvaard worden voor de vrederechter en zij dus niet langer toegang zouden hebben tot de Raad van State nu voor deze rechtsonderhorigen die niet worden vermeld in de artikelen 3 en 6 van de Wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte voor wat betreft hun uitsluiting van de procedure voor de Raad van State geen objectief en deugdelijk criterium bestaat nu zij in de wet niet worden vermeld als hebbende toegang tot de gewone rechter terwijl de andere derden-belanghebbenden die evenmin in de wet worden vermeld wel nog toegang zouden hebben tot de Raad van State omdat zij geen toegang hebben tot de gewone rechter, al worden zij evenmin in de wet vermeld, en er voor dit verschil in behandeling dus geen objectief en deugdelijk criterium van onderscheid bestaat en het gevolg van het gemaakte onderscheid, met name het al dan niet toegang hebben tot de Raad van State, disproportioneel is?”

Eerder werd reeds vastgesteld dat de tweede verzoekende partij met het oog op de gerechtelijke onteigening werd gedagvaard in haar hoedanigheid van eigenaar van de op het perceel opgetrokken gebouwen en als zodanig wel wordt vermeld in artikel 3 van de onteigeningswet van 1962.

De voorgestelde prejudiciële vraag is dan ook niet relevant voor de oplossing van het onderhavige geschil, en dient om deze reden niet te worden gesteld.

22. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de beide verzoekende partijen.

23. Het past in de voormelde omstandigheden om de verwerende partij in de kosten te verwijzen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien februari 2013, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Pierre Lefranc,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Pierre Lefranc