

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 223.798 van 11 juni 2013
in de zaak A. 198.353/XII-6424**

In zake: Paul VAN WALLEGHEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Joris Van Wallegghem
kantoor houdend te 8980 Zonnebeke
Ieperstraat 176
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de KERKFABRIEK ST. PETRUS EN ST. PAULUS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Geert Dumolein
kantoor houdend te 8970 Poperinge
Ieperstraat 112

Tussenkommende partij:

Vincent MOUTON
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Ivan Snick en Marc Snick
kantoor houdend te 8900 Ieper
Frenchlaan 8
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 november 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 28 september 2010 van de kerkfabriek St. Petrus en St. Paulus te Ieper-Elverdinge houdende de niet-toekenning aan Paul en Kris-tof Van Wallegghem van de pacht van landbouwgronden, gelegen te Elverdinge, Hospitaalstraat, afdeling II, sectie B, kadastraal bekend B425a/B427/B659m/B657c/ en delen uit B662/B658a, met een totale oppervlakte

van 1ha 95a 96 ca en van de beslissing houdende toekenning van de pacht aan Vincent Mouton.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Vincent Mouton heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 21 februari 2011. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 mei 2013.

Staatsraad Geert Van Haegendoren heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Eyskens, die *loco* advocaat Joris Van Wallegem verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Chiara Freschini, die *loco* advocaat Ivan Snick verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker 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

3.1. Verzoeker baat samen met zijn meerderjarige zoon Kristof Van Wallegghem een familiaal landbouwbedrijf uit, gelegen te Elverdinge, Steentjemolenstraat 13.

Hij pacht reeds volgende gronden: delen van de percelen nrs. 658A en 662, eigendom van verwerende partij.

3.2. Op 26 april 2010 beslist verwerende partij om over te gaan tot het openbaar verpachten van percelen landbouwgrond met volgende kadastrale nummers: B424A, B427, B659m, B657c en delen uit B662 en B658a met een totale oppervlakte van 1ha 95a 96ca. De voorwaarden die daarbij gelden worden door de kerkraad eveneens tijdens de zitting van 26 april 2010 vastgesteld in een bestek. Wat de normen en rangorde van toewijzing betreft, worden de volgende voorwaarden opgelegd, die consecutief getoetst dienen te worden, in die zin dat indien na toepassen van een bepaalde voorwaarde geen of meerdere kandidaten overblijven de volgende voorwaarde van toepassing wordt voor nadere selectie:

“2.2. Indien het één of meerdere percelen betreft

- 1) De totale geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat-pachter mag voor de toewijzing van het te verpachten goed volgende oppervlakte niet overschrijden:
[...]
Voor het vaststellen van de geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat-pachter wordt de meest recente aangifte aan de Mestbank in aanmerking genomen.
[...]
- 2) De kandidaat die de grond gebruikt die paalt aan het te verpachten goed. Worden ook als aanpalend beschouwd: gronden die van het te verpachten perceel gescheiden zijn door een waterloop of een wegenis die geen beletsel vormen voor de normale uitbating.
- 3) De kandidaat die een perceel gebruikt dat uitweg verleent aan of uitweg heeft over het te verpachten perceel.
- 4) De kandidaat wiens bedrijfsuitbating in de loop van de voorbije 5 jaar voor onderhavige verpachting werd beperkt ten gevolge van wettelijke maatregelen.
- 5) De kandidaat wiens gronden of een deel van zijn gronden onderworpen werden aan bijzondere wettelijke bepalingen die de normale landbouwkundig verantwoorde uitbating van de gronden beperken. De voorkeur gaat naar de kandidaat op wiens bedrijf de grootste oppervlakte, in ver-

houding tot de geëxploiteerde bedrijfsoppervlakte, aan voornoemde uitbatingsbeperkingen werd onderworpen.

- 6) De kandidaat die in het kader van zijn bedrijf, als eigenaar of gebruiker, grond verloor ten gevolge van een onteigening ten algemene nutte of wiens bedrijf werd verkleind door verkoop of afstand door een gemeente of openbare instelling als bouw of industriegrond of voor doeleinden ten algemene nutte. De voorkeur gaat naar de kandidaat wiens bedrijf het grootste verlies aan oppervlakte, in verhouding tot de geëxploiteerde bedrijfsoppervlakte, heeft geleden.
- 7) De kandidaat die één of meer meewerkende kinderen, afstammelingen of aangenomen kinderen heeft, van hemzelf of van de persoon met wie hij op duurzame wijze samenleeft en waaronder een vermoedelijke opvolger aanwezig is.
- 8) De kandidaat die de beste waarborgen biedt inzake het nakomen van zijn verplichtingen als pachter.
- 9) De jongste kandidaat.”

Het bestek wordt op 11 augustus 2010 gepubliceerd in Kerk en Leven.

Alle inschrijvingen dienen onder gesloten omslag te worden ingediend en dit uiterlijk op 30 augustus 2010.

Naast verzoeker stellen zich nog vier personen kandidaat om de gronden te pachten.

3.3. Op 28 september 2010 beslist verwerende partij om de gronden te verpachten aan Vincent Mouton.

Overwogen wordt:

“Op basis van de informatie die werd ingewonnen bij meester Geert Dumolein uit Poperinge o.a.

‘De bijkomende gronden die Vincent Mouton in huur neemt vanaf 1 oktober 2010 komen niet in aanmerking voor het bepalen van de rentabiliteitsoppervlakte’

En bij [...] de provinciale diensten (zie e-mails ter zake) o.a.

‘de arbeidsintensiviteit is doorslaggevend om te bepalen als het al dan niet om landbouw-/akkerbouw- of tuinbouwgronden gaat’

werd besloten, bij meerderheid van stemmen de pacht voor de volgende 9 jaar toe te kennen aan Vincent Mouton, dit omdat hij het meest en eigenlijk als enige beantwoordde aan de gestelde normen.

Doorslaggevend was hierbij wel dat uit de voorkeursnormen, de algemene voorwaarden en de normen van rangorde van toewijzing 2.2, 3), de kandidaat V. Mouton als enige percelen gebruikt die uitweg verlenen aan de totaliteit van te verpachten percelen.”

Eveneens bij brief van 28 september 2010 wordt tussenkomende partij meegedeeld dat de pacht aan haar wordt toegekend. De pacht neemt een aanvang op 1 oktober 2010. Dit schrijven is als volgt gemotiveerd:

“Op basis van de voorkeursnormen in art. 5 van ons bestek, delen wij u mee dat wij besloten hebben de pacht aan u toe te kennen. De pacht gaat in op 1 oktober 2010 voor een periode van 9 jaar, dit tot 30/09/2019. De pachtbrief wordt in de loop van de maand oktober 2010 aan u voorgelegd ter ondertekening.”

Bij brief van 29 september 2010 wordt verzoeker meegedeeld dat de pacht van bedoelde landbouwgronden niet aan hem kan worden toegekend:

“op basis van de voorkeursnormen opgesomd in art. 5, de algemene voorwaarden, de normen en rangorde van toepassing van het bestek, 2.2, 3) waar [hij] geen perceel gebruikt dat uitweg kan geven aan de totaliteit van de te verpachten percelen.”

3.4. Bij aangetekende brief van 1 oktober 2010 dient verzoeker een bezwaar in bij de provinciegouverneur van West-Vlaanderen.

Bij brief van 25 maart 2011 stelt de provinciegouverneur verwerende partij ervan in kennis dat hij aan verzoeker heeft meegedeeld tot de conclusie te zijn gekomen dat de beslissing van de kerkraad van 28 september 2010 niet strijdig is met de wet, noch het algemeen belang schaadt.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Exceptie

4. Verwerende partij meent dat het beroep niet ontvankelijk is, omdat op grond van artikel 58 en 59 van het decreet van 7 mei 2004 ‘betreffende de materiële organisatie en werking van erkende erediensten’, de Raad van State

niet bevoegd is om kennis te nemen van het verzoekschrift dat werd neergelegd. Enkel de provinciegouverneur kan een beslissing schorsen van de kerkraad en enkel de Vlaamse regering kan het besluit van de kerkraad vernietigen. Vanuit het subsidiaire karakter van het annulatieberoep moeten alle georganiseerde administratieve beroepen zijn uitgeput, wat *in casu* niet het geval is.

Beoordeling

5. Verwerende partij alludeert op het facultatief algemeen administratief toezicht. Dit toezicht sluit geenszins de schorsings- en vernietigingsbevoegdheid van de Raad van State uit. Het betreft evenmin een georganiseerd administratief beroep dat moet worden uitgeput alvorens een ontvankelijk beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State kan worden ingesteld.

Het feit dat verzoeker een klacht heeft ingediend bij de provinciegouverneur van West-Vlaanderen belet bijgevolg niet dat hij tegen de beslissing van de kerkfabriek van 28 september 2010 een annulatieberoep kan instellen bij de Raad van State.

6. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Vooraf

7. In het auditoraatsverslag worden enkel het eerste middel, derde en vierde middelonderdeel, en het derde middel, onderzocht.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

8. Een eerste middel wordt geput uit een schending van artikel 18, eerste en tweede lid, van de pachtwet, evenals uit een schending van de voorskriften bij verpachting van landeigendommen door openbare besturen en

openbare instellingen, goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen op 5 februari 1998 ter uitvoering van artikel 6 van de wet van 4 november 1969 ‘tot beperking van de pacht prijzen’ en tevens opgenomen in het bestek voor de verpachting van landbouwgronden, goedgekeurd door de kerkfabriek Sint-Petrus en Sint-Paulus bij raadsvergadering van 26 april 2010.

In een *derde en vierde middelonderdeel* betoogt verzoeker dat het dossier van tussenkomende partij inzake rangorde geen voorrang mocht krijgen en de thans bestreden beslissing bijgevolg de van toepassing zijnde voorkeurnormen schendt. Op het ogenblik van het indienen van de omslagen was enkel verzoeker gekend als aanpalend gebruiker van grond (in het bijzonder voor de percelen 658A en 662). Bovendien overschreed het bedrijf van tussenkomende partij op datum van 1 oktober 2010 de maximaal toegelaten oppervlakte van 100 ha zodat deze niet meer voldeed aan artikel 2.2.1. van de normen van rangorde. Het aangrijpen van de overtreding van de voorkeurnorm van 2.2.1. (maximaal toegelaten oppervlakte), om de mogelijkheid van de norm van 2.2.3. (uitweg verlenen of hebben) met terugwerkende kracht in het voordeel van tussenkomende partij toe te passen is volstrekt onwettig. De summiere uitleg die als reden wordt aangegeven in de bestreden beslissing is dan ook onvoldoende, onvolledig en onjuist.

9. Verwerende partij betwist in de memorie van antwoord en de laatste memorie de argumentatie dat bij de toewijzing onterecht rekening zou zijn gehouden met het “aanpalend” karakter, terwijl deze percelen niet in rekening zijn gebracht voor de berekening van de maximumoppervlakte. Op het ogenblik van haar kandidatuur en op het moment van de beslissing, waren de gronden die tussenkomende partij vanaf 1 oktober 2010 bijkomend in gebruik zou nemen, nog niet in rekening te brengen voor het bepalen van de rendabiliteitsoppervlakte. Voor de vaststelling van die oppervlakte moet overeenkomstig het bestek immers rekening worden gehouden met de meest recente aangifte aan de Mestbank. Dit betekent dat de aangifte van 2010 relevant was voor de bepaling en vaststelling van de geëxploiteerde oppervlakte. Overigens heeft geen enkele van de klagers bij de gouverneur enig voorbehoud gemaakt bij het indienen van hun bod omtrent deze normen en rangorde van toewijzing. Tussenkomende partij was de enige

kandidaat-pachter die reeds gebruik maakte van een aanpalend perceel en uitweg verleende aan de te verpachten percelen, zodat zij voldeed aan alle voorwaarden.

10. Tussenkomen de partij brengt in haar toelichtende memorie vooreerst naar voren dat overeenkomstig artikel 2.2. van de voorwaarden de meest recente aangifte van de Mestbank in aanmerking moet worden genomen voor het vaststellen van de geëxploiteerde oppervlakte.

Voorts voert zij aan dat zij ingevolge de notariële pachtakte van 6 april 2010 sinds 1 oktober 2010 de percelen 657B, 663, en 664 C (palend aan 658A, 659M en 662) en de percelen 424A, 426, 428, 449, en 446G (palend aan de percelen 425A en 427) gebruikt.

Ten slotte benadrukt zij dat zij op het ogenblik van de aanvraag, zijnde op 27 augustus 2010, slechts 71 ha 50 a gebruikte. De exploitatie van de vernoemde pachtgronden (de hoeve Hoorelbeke) werd overgenomen door haar minderjarige zoon.

11. In de memorie van wederantwoord stelt verzoeker vooreerst vast dat tussenkomen de partij erkent dat de exploitatie van de hoeve Hoorelbeke is overgenomen door haar zoon, zodat zij onmogelijk aanpalend gebruiker kan zijn. Voorts benadrukt verzoeker dat tussenkomen de partij alleszins op het ogenblik van de aanvraag, zijnde 27 augustus 2010, geen aanpalend gebruiker was.

12. In de laatste memorie verduidelijkt tussenkomen de partij nog dat ingevolge de pachtovereenkomst van 6 april 2010 aan haar minderjarige zoon een loopbaanpacht werd toegestaan over 33 ha 53 a 60 ca, dat een deel van die goederen door haar wordt geëxploiteerd, dat, zoals blijkt uit het bijgevoegd kadastraal plan, het gedeelte grond, eigendom van verwerende partij, gelegen links van de Hospitaalstraat langs twee zijden aan het thans door haar geëxploiteerd goed aanpaalt en slechts aan één zijde door verzoeker, dat de twee percelen rechts van dezelfde straat praktisch volledig omsloten zijn door het door haar geëxploiteerd goed en verzoeker aan geen enkele van die percelen aanpaalt, en dat het perceel 437 van verwerende partij rechts gelegen van de Hospitaalstraat

deze straat alleen maar kan bereiken door uitweg te nemen over het door haar geëxploiteerde land, namelijk perceel 426.

Beoordeling

13. Partijen betwisten niet dat de voorkeurnormen en meer in het bijzonder de aangehaalde rangorde zoals vastgelegd in het bestek van toepassing zijn.

De bestreden beslissing kent de in het geding zijnde pacht toe aan tussenkomende partij omdat “uit de voorkeurnormen, de algemene voorwaarden en de normen van rangorde van toewijzing 2.2. 3), de kandidaat V. Mouton als enige percelen gebruikt die uitweg verlenen aan de totaliteit van te verpachten percelen”.

Partijen betwisten evenmin dat de bedoelde percelen die verwerende partij in aanmerking neemt om te concluderen dat tussenkomende partij als enige gronden “gebruikt” die toelaten uitweg te verlenen aan de totaliteit van de te verpachten percelen, zoals vooropgesteld in artikel 5.2.2.3 van de voorkeurnormen, percelen zijn die tussenkomende partij slechts vanaf 1 oktober 2010 gebruikt of exploiteert. Op het ogenblik dat de aanbiedingen voor de pacht – die ook zou ingaan op 1 oktober 2010 – moesten worden ingediend, zijnde op 30 augustus 2010, was dit dus nog niet het geval. Evenmin was dit het geval op het ogenblik van de opening en de voorlezing van de inschrijvingen, zijnde 31 augustus 2010 of op het ogenblik van de bestreden beslissing, zijnde 28 september 2010. In haar memorie van antwoord en laatste memorie stelt verwerende partij wel, zonder enige toelichting, dat tussenkomende partij reeds aanpalend was, doch zij verduidelijkt niet dat het hier om andere aanpalende percelen zou gaan dan de voornoemde percelen.

14. In de aanbieding die tussenkomende partij indient, vermeldt zij hierover:

“Onze zoon [...] heeft een loopbaanpacht (van 50 jaar) met de vennootschap ‘Steenhuys-Rochecouart’ van de aanliggende percelen die vroe-

ger eveneens deel uitmaakten van dezelfde hoeve uitgebaat door Hoorelbeke Noël. In afwachting tot [mijn zoon] het bedrijf zal uitbaten en overnemen, ben ik samen met mijn vrouw [...] nu aanpalende pachter. Dit is notarieel zo geregeld”.

Stuk nr. 3 van de stukken van tussenkomen­de partij betreft de bedoelde notariële akte van 6 april 2010: in artikel 1 ervan wordt bepaald dat de pacht ingaat op 1 oktober 2010.

Die akte vermeldt als partijen, enerzijds, de cv Steenhuys-Rochechouart en, anderzijds, Frederik Mouton, geboren op 18 augustus 1995, vertegenwoordigd wegens zijn minderjarigheid door zijn ouders, Vincent Mouton en Els Steyaert.

Tussenkomen­de partij verklaart samen met haar echtgenote in te staan voor de landbouwuitbating van die percelen tot haar zoon het bedrijf zal overnemen. Uit artikel 11 van de akte blijkt ook dat de zoon aan zijn ouders kan onderpachten “op voorwaarde dat en tot zolang deze zelf persoonlijk instaan voor de werkelijke bedrijfsmatige landbouwuitbating”. Bij artikel 12 ontzegt de verpachter zich het recht bij vooroverlijden van de zoon om opzegging te geven aan de overlevende ouders “op voorwaarde dat zij de exploitatie van het pachtgoed werkelijk persoonlijk en bedrijfsmatig waarnemen zonder enige onderpacht of pachtoverdracht”.

15. Voor zover verzoeker meent dat hierdoor de totale geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van tussenkomen­de partij het maximum overschrijdt dat is toegestaan krachtens artikel 5.2.2.1. van de voorkeursnormen, dient hij erop te worden gewezen dat naar luid van het door hem aangevoerde artikel voor het vaststellen van de geëxploiteerde oppervlakte van het bedrijf van de kandidaat-pachter de meest recente aangifte aan de Mestbank in aanmerking wordt genomen. Zoals ook blijkt uit het dossier van verzoeker, betreft het de verzamelaanvraag 2010, welke gegevens eveneens worden gebruikt voor de mestbankaangifte. Die aanvraag moest ten laatste op 21 april 2010 worden ingediend en dient enkel de percelen te vermelden die de landbouwer in 2009 in gebruik had. Hieruit volgt dat tussenkomen­de partij in die aangifte van 2010 nog geen

melding moest maken van – en verwerende partij bij de toets aan de voormelde norm geen rekening mocht houden met – percelen die zij pas vanaf 1 oktober 2010 zou exploiteren.

Aldus toont verzoeker in het besproken middelonderdeel niet aan dat de kandidatuur van tussenkomende partij niet voldeed aan de voorwaarde gesteld in artikel 5.2.2.1.

16. Voorts staan de artikelen 5.2.2.2. en 5.2.2.3. toe dat de voorkeur wordt gegeven aan de kandidaat die “grond gebruikt die paalt aan het te verpachten goed” en, indien dat er geen of meerdere zijn, vervolgens aan diegene die (als enige) “een perceel gebruikt dat uitweg verleent aan of uitweg heeft over het te verpachten perceel”.

Noch in de door de deputatie in zitting van 5 februari 1998 verplicht gestelde voorkeurnormen ter uitvoering van artikel 6 van de wet van 4 november 1969 ‘tot beperking van de pachtprizen’ noch in de pachtwet wordt bepaald op welk ogenblik die voorkeurnormen vervuld moeten zijn. Niettegenstaande de kerkfabriek dit ogenblik dan ook zelf nader vermag te bepalen, heeft zij zich ertoe beperkt de door de deputatie vastgestelde voorkeurnormen over te nemen in het op huidige zaak toepasselijke bestek.

Bijgevolg kan in de door verzoeker geschonden geachte artikelen en bepalingen, niet (expliciet) de verplichting voor het kerkbestuur worden gelezen, zoals verzoeker het doet, om zich bij de toetsing van de aanbiedingen aan de bedoelde voorkeurnormen, noodzakelijk te plaatsen op “het ogenblik van het indienen van de omslagen”.

Verzoeker voert geen regel aan op grond waarvan tot die verplichting in hoofde van het kerkbestuur moet worden besloten.

17. Met het oog op de gelijke behandeling van de kandidaten, is verwerende partij weliswaar ook bij ontstentenis van een vooraf in het bestek bepaalde datum ertoe verplicht een datum te nemen als uitgangspunt om de voor-

keurnormen te toetsen en die datum op gelijke wijze op alle aanbiedingen toe te passen. Het wordt niet betwist dat zo is gehandeld.

Voorts mag het kerkbestuur niet arbitrair en willekeurig zo een datum uitkiezen. Zijn keuze moet objectief en legitiem te verantwoorden zijn.

Die eis leidt er evenwel niet toe dat slechts één enkele datum in rechte aanvaardbaar is, namelijk die van de indiening van de aanbiedingen zoals verzoeker betoogt. Ook de finaal gehanteerde datum waarop de pacht zou ingaan voldoet aan de gestelde vereiste. De Raad van State deelt ter zake de zienswijze van de toezichthoudende overheid.

De gouverneur, bij wie verschillende kandidaten, waaronder verzoeker een klacht hadden ingediend, motiveert deze zienswijze als volgt:

“Het gebruik van de aanpalende percelen vanaf 01.10.2010 door kandidaat Mouton blijkt uit de stukken van het dossier, inzonderheid de op 06.04.2010 notarieel verleden akte van loopbaanpacht betreffende ondermeer deze aanpalende percelen, ingaand op 01.10.2010. Het gebruik van deze percelen neemt dus in elk geval een aanvang uiterlijk de datum waarop de pacht van de openbare verpachte percelen ingaat. De voornoemde voorkeurnormen van aanpaling aan het te verpachten perceel en uitweg geven aan of uitweg hebben over het te verpachten perceel zijn bedoeld om een rationele exploitatie van dit perceel mogelijk te maken of te bevorderen.

Gelet op deze vaststelling en de finaliteit van de voorkeurnormen laat noch de pachtwet noch het bestek mijn ambt, als toezichthoudende overheid toe tot de conclusie te komen dat het toetsen van het bestaan van de voorkeurnormen op de datum waarop de pacht van de door het bestuur openbaar verpachte goederen ingaat, onwettig is.”

18. De notariële akte van 6 april 2010 toont inderdaad aan dat de pacht van de kwestieuze aanpalende percelen aan de minderjarige zoon van tussenkomende partij ingaat op dezelfde datum waarop ook de in het geding zijnde pacht ingaat. In tegenstelling tot wat verzoeker beweert, erkent tussenkomende partij niet dat deze aan haar zoon in pacht gegeven percelen ook door deze laatstgenoemde zélf vanaf die datum zouden worden geëxploiteerd. Integendeel verklaart tussenkomende partij in haar aanvraag en in de procedurestukken voor de Raad van State dat, in afwachting dat haar zoon het (gezins)bedrijf zal uitbaten en

overnemen, zijzelf ook die percelen zal gebruiken of exploiteren. Voormelde notariële akte houdt ook expliciet rekening met dit gegeven, wat blijkt uit de weergegeven inhoud van de artikelen 11 en 12. Bijgevolg staat op het ogenblik van de bestreden beslissing reeds de waarachtigheid van die gegevens vast.

19. Gelet op de finaliteit van de pachtwet die gezinsbedrijven wil beschermen en een rationele exploitatie van landbouwgronden beoogt, kan verzoeker dan ook niet worden gevolgd dat verwerende partij onwettig handelt als zij bij het toetsen van de norm die voorkeur geeft aan een kandidaat die aanpalende gronden gebruikt of exploiteert die eveneens (deels) uitweg bieden aan het te verpachten perceel, ook rekening houdt met gronden die kandidaten daadwerkelijk zullen exploiteren op het ogenblik dat de toe te kennen pacht een aanvang neemt. Ook al kan verzoeker de bestreden beslissing als onbillijk ervaren, uit het voorgaande volgt niet dat ze ook als onwettig moet worden beschouwd.

20. Het eerste middel, derde en vierde onderdeel, wordt verworpen.

C. Derde middel

21. In een derde middel voert verzoeker een schending aan van de artikelen 2 en 3 van de formele-motiveringswet, doordat het motief van weigering dat verzoeker “op basis van de voorkeursnormen opgesomd in art. 5, de algemene voorwaarden, de normen en rangorde van toepassing van het bestek, 2.2, 3) waar [verzoeker] geen perceel gebruikt dat uitweg kan geven aan de totaliteit van de te verpachten percelen”, niet verifieerbaar en pertinent is, gezien inzake rangorde tussenkomende partij geen voorrang heeft op datum van de indiening van de omslagen en verzoeker op dat ogenblik enige aanpalend gebruiker van grond was, namelijk als gebruiker van de delen van percelen nrs. 658A en 662 was.

18. In de memorie van wederantwoord benadrukt verzoeker de afwezigheid van enige correcte motivering.

Beoordeling

19. De vaststelling dat verzoeker “geen perceel gebruikt dat uitweg kan geven aan de totaliteit van de te verpachten percelen” kan moeilijk anders dan een geformaliseerd motief in de zin van de formele-motiveringsplicht worden genoemd. Verzoeker is overigens het best geplaatst om te verifiëren of dit motief ook correct is.

Of dit motief feitelijk juist is, is echter een vraag die niet met de formele motivering maar wel met de materiële motivering van het bestreden besluit verband houdt. Verzoeker betwist in het middel de feitelijke juistheid ervan niet – en de stukken van het dossier spreken die vaststelling ook niet tegen.

Verzoekers argumentatie dat tussenkomende partij zich op het ogenblik van de indiening van de omslagen evenmin in die situatie bevond, is voor de beoordeling van het derde middel niet relevant en maakt niet dat het motief dat specifiek en enkel betrekking heeft op verzoekers situatie onjuist zou zijn. Of tussenkomende partij op haar beurt dan weer wél aan de voorwaarden voldoet en verwerende partij dus terecht tot bij de derde voorkeursnorm is gekomen, maakt het voorwerp uit van de andere middelen van het verzoekschrift. Uit de bespreking van het derde en vierde onderdeel van het eerste middel is reeds gebleken dat tussenkomende partij de maximale oppervlakte, zoals bepaald in de eerste voorkeurnorm, niet overschrijdt en dat zij voldoet aan de tweede norm met betrekking tot het aanpalen en de derde norm met betrekking tot het uitweg hebben of bieden.

20. Het derde middel is eveneens ongegrond.

D. Aanvullend onderzoek

21. Nu het auditoraatsverslag, wat betreft het onderzoek van de middelen, beperkt is tot het onderzoek van het eerste middel, derde en vierde onderdeel, en het derde middel, is er grond is om een aanvullend onderzoek te bevelen van het eerste middel, eerste en tweede onderdeel, en het tweede middel.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt belast met het aanvullend onderzoek van de zaak.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 11 juni 2013, door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Dierk Verbiest,	kamervoorzitter,
Geert Van Haegendoren,	staatsraad,
Pierre Barra,	staatsraad,
bijgestaan door	
Johan Pas,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Johan Pas

Dierk Verbiest