

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 232.898 van 13 november 2015
in de zaak A. 212.649/X-15.811.**

In zake : 1. de NV SULS BEHEER
 2. Johan SULS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Christophe Coen
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 210A, bus 10
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Walters Muls
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Antoine Dansaertstraat 92
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de CV MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR DE
 HUISVESTING
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Cies Gysen
 kantoor houdend te 2800 Mechelen
 Antwerpsesteenweg 16-18
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 juni 2014, strekt tot de nietigverklaring van het “ministerieel besluit van 13 februari 2014 waarin machtiging wordt verleend aan de Raad van Bestuur van de cv Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting tot onteigening voor de inneming als aangeduid op het onteigeningsplan ‘Uitbreiding Ceylonstraat’ van 14 december 2009 met dossiernummers 2006/242 (perceel kadastraal gekend als gemeente Balen, 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 623g: deel - inname van 122,04 m².”

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.

Auditeur Wouter Cock 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 16 oktober 2015.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jim Deridder, die *loco* advocaat Christophe Coen verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dorien Briers, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Jonas De Wit, die *loco* advocaat Cies Gysen verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend, behoudens wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, 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. De tweede verwerende partij wil in samenspraak met een private verkavelaar het project ‘Ceylonstraat’ realiseren te Balen. Het project bestaat uit 14 sociale woningen, 17 private kavels en 19 “privé-kavels” aan de te realiseren wegenis. Vooraleer het project kan worden gerealiseerd, moet een weg worden aangelegd om toegang te verschaffen tot de verschillende deelprojecten. Om de toegangsweg aan te kunnen leggen is het noodzakelijk dat 19 eigenaars afstand doen van een gedeelte van hun perceel. Drie van die eigenaars gaan niet akkoord met een voorstel tot minnelijke verwerving. Eén van de percelen waarvan een deel niet minnelijk kon worden verkregen, is het perceel dat kadastraal bekend is onder Balen, 2de afdeling, sectie B, deel van nr. 623 g.

3.2. Omdat drie percelen niet minnelijk verworven kunnen worden, beslist de raad van bestuur van de tweede verwerende partij op 8 oktober 2009 dat een onteigening zich opdringt.

3.3. De gemeente Balen houdt een openbaar onderzoek over het onteigeningsplan ‘Uitbreiding Ceylonstraat’, en dit van 14 februari 2011 tot en met 28 februari 2011.

De eerste verzoekende partij dient drie bezwaarschriften in.

3.4. Op 29 augustus 2013 stelt de raad van bestuur van de tweede verwerende partij het onteigeningsplan ‘Uitbreiding Ceylonstraat’ definitief vast.

3.5. Op 13 februari 2014 beslist de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie (1) om de verwerving van het onroerend goed, gelegen te Balen, Ceylonstraat, kadastraal bekend onder afdeling 2, sectie B, nr. 623g/deel, met een oppervlakte volgens opmetingsplan van 122.04 m², waartoe de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij c.v. ‘Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvestiging’ op 29 augustus 2013 heeft besloten, met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject, van algemeen

nut te verklaren; (2) om de sociale huisvestingsmaatschappij cv “Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting” te machtigen om over te gaan tot de onteigening van het onroerend goed; (3) dat de onmiddellijke inbezitname van het onroerend goed volstrekt noodzakelijk is en dat de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte op de onteigening mag worden toegepast.

Dit is het bestreden besluit.

De te onteigenen strook van het in het machtigingsbesluit genoemde perceel grond, heeft het volgnummer 3 op de onteigeningstabel die staat weergegeven op het onteigeningsplan. De eerste verzoekende partij wordt in de tabel vermeld als eigenaar van het perceel. De tweede verzoekende partij verklaart te wonen op het vermelde perceel.

3.6. Op 26 juni 2014 wordt de eerste verzoekende partij gedagvaard in onteigening voor de vrederechter van het kanton Mol.

IV. Rechtsmacht van de Raad van State

Standpunt van de partijen

4.1. De eerste verwerende partij stelt in haar memorie van antwoord dat het beroep onontvankelijk dient te worden verklaard, zowel ten aanzien van de eerste als ten aanzien van de tweede verzoekende partij. Zij is van oordeel dat de eerste verzoekende partij niet het vereiste belang bezit en werpt op dat de tweede verwerende partij de onteigeningsprocedure heeft ingeleid bij de vrederechter. Daartoe werd de eerste verzoekende partij gedagvaard. Volgens de eerste verwerende partij is de Raad van State niet meer bevoegd om een uitspraak te doen over het door de eerste verzoekende partij ingestelde beroep tot nietigverklaring omdat intussen de vrederechter is gevat.

Ook de tweede verzoeker bezit volgens de eerste verwerende partij niet het vereiste belang. Eerstgenoemde is de bewoner van de woning die zich op een te onteigenen perceel bevindt. De onteigening van het restperceel tast evenwel het woongenot van de tweede verzoeker als bewoner niet aan. Hij kan de woning immers blijven bewonen.

4.2. De tweede verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat de Raad van State, sinds het inleiden van de onteigeningsprocedure bij de vrederechter, niet langer bevoegd is om van de vordering kennis te nemen.

4.3. De verzoekende partijen geven aan dat zij zich gedragen naar de wijsheid van de Raad van State met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep in de mate dat dit door de eerste verzoekende partij is ingesteld.

Wat de tweede verzoeker betreft, merken zij op dat deze geen partij is in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De tweede verzoeker is evenmin een derde in de zin van artikel 6 van de wet van 26 juli 1962. Hij bewoont de woning die een onderdeel vormt van het gebouw dat staat op het perceel waarvan men een strook wil onteigenen. Dat gebouw staat niet op de strook die ter onteigening voorligt, maar paalt wel rechtstreeks aan deze strook. De onteigening raakt niet rechtstreeks aan het recht van bewoning van de tweede verzoeker. Volgens de verzoekende partijen behoudt laatstgenoemde wel een belang bij het beroep omdat de kwaliteit van de bewoning wordt aangetast.

4.4. De verzoekende partijen voegen in hun laatste memorie nog toe dat, om een vordering voor de burgerlijke rechter in te stellen, een partij steeds een belang dient te hebben overeenkomstig de artikelen 17 tot 18 Ger. W.. In artikel 6 van de wet van 26 juli 1962 wordt trouwens uitdrukkelijk gesteld dat enkel derden die belang hebben, kunnen tussenkomen. De tweede verzoeker, die als aandeelhouder van de eerste verzoeker een recht van bewoning heeft op het woonhuis, had geen belang in de zin van de artikelen 17 tot 18 Ger.W. om voor de vrederechter tussen te komen. De tweede verzoeker was dus geen

belanghebbende partij in de zin van artikel 6 van de wet van 26 juli 1962. De onteigening had weliswaar een impact op het genot van de woning, doch de tweede verzoeker, die het voordeel genoot om in het huis van de vennootschap waar hij aandeelhouder is te wonen, heeft daarom nog geen belang in de zin van de artikelen 17 tot 18 Ger.W. om in kader van de onteigeningsprocedure voor de vrederechter tussen te komen. Hij is dan ook geen belanghebbende derde in de zin van de artikelen 6 en 7 van de wet van 26 juli 1962. Het recht van bewoning slaat enkel op het huis en niet op de overige delen van het onroerend goed (atelier, verharde achterruimte, ...).

De Raad van State is geenszins bevoegd om te oordelen of de tweede verzoeker al dan niet belang had om tussen te komen in een procedure voor een burgerlijke rechtsmacht. De tweede verzoeker heeft gemeend niet over het vereiste belang te beschikken en is dan ook niet tussengekomen. De tweede verwerende partij heeft de tweede verzoeker geenszins gedwongen om in de procedure tussen te komen. Het staat derhalve vast dat de tweede verzoeker geen belanghebbende derde is in de zin van artikel 6 van de wet van 26 juli 1962.

Het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen, afdeling Turnhout, van 23 februari 2015, heeft slechts een relatief gezag van gewijsde tussen de eerste verzoeker en de onteigenaar. Dit gezag van gewijsde strekt zich geenszins uit tot de tweede verzoeker, die nog steeds een actueel belang heeft bij het ingestelde annulatieberoep.

4.5. De eerste verwerende partij voert in haar laatste memorie nog aan dat het onteigende restperceel als toegangsweg tot de achterliggende tuin van het pand wordt gebruikt. De onteigening van dit restperceel tast het woongenot van de bewoner niet aan, hij kan de woning immers blijven bewonen. Doordat zijn recht op bewoning niet wordt aangetast, is er geen enkel belang aanwezig in hoofde van de tweede verzoeker. Bijgevolg dient ook het beroep van de tweede verzoeker onontvankelijk verklaard te worden.

4.6. De tweede verwerende partij stelt in haar laatste memorie nog dat de Raad van State niet langer bevoegd is. De gerechtelijke fase heeft een aanvang genomen, wat voor de beide partijen geldt. De tweede verzoeker heeft zich in de burgerrechtelijke procedure niet gemanifesteerd, “en [heeft] dit ondanks zijn aanwezigheid ter zitting ook [...] kenbaar gemaakt”. Deze partij bevestigt aldus geen belang te hebben om betrokken te worden in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Hieruit moet worden afgeleid dat de tweede verzoeker ook in de annulatieprocedure niet over het nodige belang beschikt.

Beoordeling

5.1. Krachtens de bepalingen van de wet van 26 juli 1962, 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. 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 al bij de Raad van State was ingesteld vooraleer de vrederechter werd geadieerd.

5.2. De artikelen 6 en 7 van de voormelde wet bepalen dat belanghebbende derden, onder wie ook bewoners, op hun verzoek door de vrederechter als tussenkomende partijen in het geding worden toegelaten en dat de vrederechter oordeelt, na de opmerkingen van de aanwezige partijen – onder wie die belanghebbende derden – te hebben gehoord, of de vordering regelmatig is ingesteld en de door de wet voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn. Voormelde wet maakt bijgevolg geen onderscheid tussen de belanghebbende derden en de eigenaars wat de aan de vrederechter toegekende bevoegdheid betreft om het bestaan van een onwettigheid vast te stellen.

5.3. Bij de feiten uiteenzetting (randnummer 3.6.) werd reeds aangegeven dat de eerste verzoekende partij betrokken is in de

onteigeningsprocedure. Niet betwist wordt voorts dat de tweede verzoeker bewoner is van de woning die zich bevindt op het perceel, waarvan een restperceel wordt onteigend. De tweede verzoeker moet gelet op die omstandigheid als een belanghebbende derde in de zin van artikel 6 van de wet van 26 juli 1962 worden begrepen.

Het gegeven dat slechts de gedeeltelijke onteigening wordt voorzien van het betrokken perceel, doet aan het voormelde niets af. Zoals de eerste verwerende partij in haar memorie van antwoord aangeeft, heeft de onteigening betrekking “op een restperceel van 122,04 m²”, dat “wordt gebruikt als toegangsweg tot de achterliggende tuin van het pand”. De onteigening van een daartoe dienend restperceel raakt aldus noodzakelijk de tweede verzoeker als bewoner van het deels onteigende perceel. Het betoog van de eerste verwerende partij dat de tweede verzoeker “de woning in kwestie [kan] blijven bewonen”, doet hieraan geen afbreuk.

5.4. Het besluit is dat de Raad van State sinds de dagvaarding van 26 juni 2014 voor de vrederechter niet meer bevoegd is om zich over het annulatieberoep uit te spreken.

V. Kosten

6.1. Gelet op de omstandigheid dat de verzoekende partijen na het instellen van hun beroep met de onbevoegdheid van de Raad van State werden geconfronteerd, ingevolge de dagvaarding voor de vrederechter door de tweede verwerende partij, past het de kosten van dit beroep ten laste van de verwerende partijen te leggen, elk voor de helft.

De door de verwerende partijen aangevoerde omstandigheid dat het beroep *ab initio* onontvankelijk is in hoofde van de tweede verzoeker, doet niet anders besluiten, inzonderheid nu dit laatste, gelet op het gestelde onder randnummer 5.3., niet kan bijgetreden worden. Op de vraag van deze partijen om

de kosten ten laste van de verzoekende partijen, minstens (deels) ten laste van de tweede verzoeker, te leggen, wordt dan ook niet ingegaan.

Het betoog van de eerste verwerende partij dat zij “geen enkele zeggenschap [heeft] over het opstarten van een procedure bij de vrederechter”, en “zij hier niet bij betrokken [is]”, zodat de kosten niet deels te haren laste kunnen worden gelegd, overtuigt evenmin. Immers kon de tweede verwerende partij de gerechtelijke procedure hoe dan ook slechts aanvangen doordat de eerste verwerende partij haar het voordeel van de bestreden machtiging tot onteigening heeft verleend.

6.2. Tot de kosten, die ten laste van de verwerende partijen worden gelegd, behoort ook een rechtsplegingsvergoeding ten behoeve van de verzoekende partijen.

Gezien de verzoekende partijen eenzelfde belang delen, dezelfde procedurestukken indienden en door dezelfde advocaat werden bijgestaan, wordt die rechtsplegingsvergoeding te dezen, bij toepassing van artikel 30/1, § 2, 3^e, RvS-wet, bepaald op 350 euro per verzoekende partij.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verwerende partijen worden verwezen, ieder voor de helft, in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd aan elk van de verzoekende partijen van 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van dertien november 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Johan Lust