

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 249.608 van 26 januari 2021
in de zaak A. 225.395/X-17.259**

In zake : Gilbert AERTS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Geoffry Steenbergen
 kantoor houdend te 3560 Meldert
 Pastorijstraat 39
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de KERKFABRIEK SINT-WILLIBRORDUS MELDERT

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 juni 2018, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de kerkraad van de kerkfabriek Sint-Willibrordus Meldert van 26 februari 2018 om een perceel weiland te verpachten aan Gilbert Aerts “onder voorbehoud”, en tot de nietigverklaring van het besluit van dezelfde kerkraad van 26 maart 2018 om hetzelfde perceel te verpachten aan F. T.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2020.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Loix, die *loco* advocaat Geoffry Steenbergen verschijnt voor verzoeker, is gehoord.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest andersluidend 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 kerkraad van de kerkfabriek Sint-Willibrordus Meldert hecht op 18 december 2017 zijn goedkeuring aan het bestek met de voorwaarden voor de herverpachting van een stuk weiland te Lummen, perceel gekend als ‘Mellaer het Gehucht’, eerste afdeling, sectie C, nr. 1484/a.

De aanbiedingen worden op 29 januari 2018 geopend. Er zijn er drie, waaronder één inschrijving door verzoeker, die hoofdzakelijk motiveert:

“Tot in 2015 had ik nog 5ha in gebruik van Natuurpunt, die ik van de ene op de ander dag kwijt ben gespeeld. Dit kan u zien in de bijgevoegde documenten op het plannetje van de oppervlakte aangifte van het jaar 2015 met perceelnumers 28, 32 en 36.

Heel binnenkort ga ik alsook een perceel van de Kerkfabriek verliezen gelegen naast de Meldertsebaan doordat het ver[deeld] zal worden in bouwplaatsen.

Het te pachten perceel ligt op een korte afstand van de boerderij en ligt daarbij ook nog eens tegenover een perceel landbouwgrond van 4 ha dat al in mijn bezit is.”

De kerkraad beslist op 26 februari 2018 om het perceel te verpachten aan verzoeker “onder voorbehoud”:

“De voorwaarden werden besproken met de heer Aerts, die dit ging voorleggen aan het thuisfront. Na ontvangst van zijn antwoord kan de Kerkraad pas overgaan tot een definitieve goedkeuring van de nieuwe pachtovereenkomst.”

Op 26 maart 2018 stelt de kerkraad vast dat één inschrijver zijn kandidatuur intrekt. Besloten wordt vervolgens om de grond niet aan verzoeker te verpachten, maar om de pacht “op basis van een consecutieve toetsing van de pachtvoorwaarden” toe te wijzen aan de jongste pachter, F. T. Met betrekking tot verzoeker wordt gemotiveerd:

“Na nader onderzoek van de argumenten van de heer Gilbert Aerts om hem de pacht te gunnen is gebleken dat deze argumenten niet correct bleken te zijn.

Zo is het niet correct dat zijn perceel naast het perceel van de Kerkfabriek zou gelegen zijn.

Tevens is het niet correct dat er recent door Natuurpunt een inname zou geweest zijn van 5ha.

Het argument in verband met de gronden van de Meldertsebaan gaat niet op, omdat de heer Gilbert Aerts voorafgaand aan de ingebruikname van deze gronden van de Kerkfabriek, door de Kerkfabriek op de hoogte was gebracht van het feit dat hij deze gronden zou moeten laten liggen zodra de omgevingsvergunning in verband met de gronden van de kerkfabriek aan de Meldertsebaan in orde zou zijn.”

IV. Ontvankelijkheid

4. Verzoeker vraagt uitdrukkelijk de beslissing van 26 februari 2018 slechts gedeeltelijk nietig te verklaren, en namelijk de nietigverklaring te beperken “tot de bijkomende voorwaarde en het voorbehoud waarvan de toekenning van de pachtgrond aan verzoeker is voorzien”.

In de laatste memorie betoogt verzoeker dat “het gedeelte waaromtrent vernietiging wordt gevorderd” “wel degelijk afsplitsbaar is”.

5. De Raad van State deelt die mening niet.

De beslissing van 26 februari 2018 verschijnt als één ondeelbaar geheel, waarbij slechts tot de (voorlopige) toewijzing aan verzoeker wordt besloten

onder welbepaalde voorwaarden waarover hij “het thuisfront” zal raadplegen. De gevorderde gedeeltelijke nietigverklaring zou een hervorming van die beslissing uitmaken.

6. Ambtshalve wordt vastgesteld dat de vordering tot gedeeltelijke vernietiging van de beslissing van 26 februari 2018 minstens om die reden onontvankelijk is.

Het *eerste middel* dat exclusief gericht is tegen de beslissing van 26 februari 2018 behoeft bijgevolg geen onderzoek.

V. Onderzoek van het tweede middel

7. Verzoeker leidt tegen de beslissing van 26 maart 2018 een enig middel af “uit de machtsoverschrijding, onwettigheid t.a.v. de motieven, schending van het legaliteitsbeginsel en van de wet, o.m. art. 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële motiveringsplicht, de materiële en formele zorgvuldigheidsplicht en het redelijkheidsbeginsel”.

In een *eerste middelonderdeel* bestrijdt verzoeker het motief dat het niet correct zou zijn dat zijn perceel gelegen is naast het perceel van de kerkfabriek:

“De bestreden beslissing stelt enkel dat het niet correct zou zijn dat het perceel van [verzoeker] naast het perceel van de kerkfabriek zou gelegen zijn, terwijl uit de bijgebrachte plannen en het dossier duidelijk blijkt dat dit wel het geval is. Indien de kerkfabriek verwijst naar de tussenliggende weg dan zou dit vooreerst uit de motivering van de beslissing moeten blijken en bijkomend zou dan op de kerkfabriek de verplichting rusten om te motiveren waarom deze wegens een beletsel zou vormen voor een normale uitbating. Hierbij zou [de] kerkfabriek moeten motiveren wat zij onder een normale uitbating verstaat en waarom deze normale uitbating belet zou zijn door de tussenliggende weg.
[...]

De wankel en duistere motivering versterkt de indruk dat de kerkfabriek argumenten heeft gezocht om terug te komen op haar eerdere beslissing van 26.2.2018 tot toekenning aan [verzoeker], zich er ondertussen van

bewust dat [verzoeker] niet zwichtte voor haar poging haar bevoegdheden af te wenden van hun wettig oogmerk.”

In een *tweede middelonderdeel* bekritiseert verzoeker het motief dat het niet correct zou zijn dat er recent door Natuurpunt een inname is geweest van 5 ha. Het is algemeen geweten dat gronden die vroeger door verzoeker werden gepacht, zijn opgezegd om in pacht, aan derden te worden toegekend. De opzeg is er mede door Natuurpunt gekomen. De materialiteit van dit feit kan niet worden betwist. Door de verwijzing naar gronden die hij aan Natuurpunt heeft verloren, verwees verzoeker naar de toewijzingsregel onder 2.5 van artikel 4.

Een *derde en laatste middelonderdeel* is gericht tegen het motief dat zijn argument in verband met de gronden aan de Meldertsebaan niet opgaat. Verzoeker argumenteert dat hoe dan ook, gelet op de pachtwet, een voorafgaande overeenkomst met betrekking tot een afstand van de pachtrechten door een pachter als onbestaande moet worden beschouwd. Hij vervolgt:

“Indien de kerkfabriek overgaat tot opzeg overeenkomstig de wettelijke bepalingen van de eerder aan verzoeker verpachte gronden omdat deze ondertussen als bouwgronden te beschouwen zijn overeenkomstig een blijkbaar door de kerkfabriek bekomen omgevingsvergunning – en niet een minnelijk akkoord tot pachtbeëindiging onder druk en mits machtsafwendings wenst door te drukken – dan verliest verzoeker wel degelijk gronden ten gevolge van onteigening voor algemeen nut of wordt zijn bedrijf verkleind door verkoop of afstand door een openbare instelling. Door te verwijzen naar de hangende beëindiging van de pachtovereenkomst met de kerkfabriek voor de eerder aan verzoeker verpachte gronden verwees verzoeker naar de voorrangsregel van art. 4.2.6 van het bestek voor verpachting van landeigendommen.”

Beoordeling

8. Blijkens artikel 4, c), van het toepasselijke “bestek voor verpachting van landeigendommen” moeten, wanneer verscheidene inschrijvers de maximumpachtprijs aanbieden, de te verpachten gronden worden toegewezen volgens voorkeursnormen die “consecutief [worden] toegepast, totdat er slechts één kandidaat overblijft”. Een eventuele voorkeur moet gestaafd worden aan de hand van de in het artikel vermelde bewijsstukken.

In zijn kandidaatstelling voert verzoeker een aantal motieven aan om de pacht aan hem te gunnen. Naar hij in het verzoekschrift te kennen geeft, refereren ze aan de toewijzingsnormen 2.2, 2.5 en 2.6.

De verwerende partij kent de pacht in haar beslissing van 26 maart 2018 evenwel met toepassing van de laatste toewijzingsnorm – in 2.9 – aan de jongste kandidaat, F. T., toe.

9.1. Toewijzings- of voorkeursnorm 2.2 betreft “[d]e kandidaat die de grond gebruikt, in de zin van bedrijfsmatige exploitatie, die paalt aan het te verpachten goed”. Volgens de norm 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 een normale uitbating.

9.2. Met de verwerende partij, in de beslissing van 26 maart 2018, wordt vastgesteld dat verzoekers perceel niet naast het te verpachten perceel gelegen is.

Deze motivering is beknopt maar voldoende begrijpelijk. Uit de door verzoeker zelf bij de verwerende partij ingediende plannen blijkt niet alleen dat de beide percelen elk aan een andere zijde van de Mellaerstraat gelegen zijn, bovendien liggen ze, in strijd met wat verzoeker beweert, niet “tegenover” mekaar, maar moet, om het te verpachten goed vanaf verzoekers perceel te bereiken, een afstand van minstens vijftig meter over de Mellaerstraat worden afgelegd. De verwijdering tussen de beide percelen is van die aard dat hun exploitatie, in voorkomend geval, niet kan worden beschouwd als een “normale” gezamenlijke uitbating van twee aanpalende gronden.

9.3. Anders dan verzoeker suggereert, doet de beslissing van 26 februari 2018 er niet van blijken dat de verwerende partij daarin wel van mening was dat hij aan de voorkeursnorm 2.2 voldeed. De beslissing gunt de pacht aan verzoeker onder voorwaarden, zonder aan te geven op grond van welke toewijzingsnorm, noch overigens op grond van welk voorbehoud precies.

9.4. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

10.1. Volgens het tweede middelonderdeel heeft de verwerende partij verzoekers beroep op de toewijzingsnorm 2.5 niet behoorlijk onderzocht. Meer bepaald voerde hij aan dat hij in 2015 5 ha in gebruik had van Natuurpunt, welke grond hij “van de ene op de andere dag” kwijtraakte. De verwerende partij noemt dat in de bestreden beslissing van 26 maart 2018 “niet correct”.

10.2. Toewijzingsnorm 2.5 betreft “[d]e 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 kandidaat-pachter die zich op de voorkeur beroept, moet de “bijzondere wettelijke [...] uitbatingsbeperkingen” bewijzen.

In welk opzicht het verlies van de gronden die verzoeker van Natuurpunt gebruikte toe te schrijven zou zijn aan de onderwerping ervan aan “bijzondere wettelijke bepalingen die de normale landbouwkundig verantwoorde uitbating van de gronden beperken”, is niet spontaan duidelijk en wordt door verzoeker met geen woord toegelicht en met geen enkel bewijsstuk gestaafd.

10.3. In de gegeven omstandigheden moest de verwerende partij in verzoekers kandidaatstelling geen beroep op de toewijzingsnorm 2.5 onderkennen, noch kon zij een dergelijk beroep in voorkomend geval rechtmatig gehonoreerd hebben.

Het tweede middelonderdeel verantwoordt geen vernietiging.

11.1. Het derde middelonderdeel, ten slotte, houdt verband met verzoekers argument in zijn kandidatuur dat hij “binnenkort” een door hem gebruikt perceel van de kerkfabriek naast de Meldertsebaan zou verliezen, doordat het verdeeld zou worden om bebouwd te worden. Hij deed er beweerdelijk – volgens het verzoekschrift – een beroep mee op de voorrangsnorm nr. 2.6.

11.2. Die voorrangsnorm geldt “[d]e kandidaat die in het kader van zijn bedrijf, als eigenaar of gebruiker, grond verloor ten gevolge van een onteigening voor algemeen nut of wiens bedrijf werd verkleind door verkoop of afstand door de gemeente of openbare instelling als bouw- of industrie grond of voor doeleinden van algemeen nut, gedurende een periode van maximum vijf jaar voorafgaand aan de datum van de opening van de inschrijvingen”.

In de beslissing van 26 maart 2018 verwerpt de verwerende partij verzoekers argument omdat hij er beweerdelijk van vóór de ingebruikneming van het perceel van op de hoogte was dat hij de grond zou verliezen zodra de omgevingsvergunning met betrekking tot die grond van de kerkfabriek “in orde zou zijn”.

11.3. Wat er van die motivering ook zij, verzoeker heeft zelfs ten tijde van de laatste memorie van de verwerende partij nog altijd geen opzegging gekregen met betrekking tot het gebruik van de grond aan de Meldertsebaan, terwijl de opening van de inschrijvingen te dezen plaatshad op 29 januari 2018.

Hieruit volgt dat voor zoveel de verwerende partij in verzoekers kandidaatstelling al een appel aan de voorkeursnorm 2.6 kon of moest lezen, zij die norm hoe dan ook niet op goede grond in zijn hoofde vervuld kon achten.

Ook het derde middelonderdeel verantwoordt geen vernietiging.

BESLISSING

1. Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, en een bijdrage van 20 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventwintig januari tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust