

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.963 van 11 februari 2022
in de zaak A. 234.891/X-18.022**

In zake: de NV OOSTAPPEN VAKANTIEPARK BLAUWE MEER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kristien Vaes
kantoor houdend te 3520 Zonhoven
Grote Hemmenweg 31
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de STAD LOMMEL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Kris Van den Broeck en Wouter Rubens
kantoor houdend te 2800 Mechelen
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 28 oktober 2021, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de gemeenteraad van de stad Lommel van 27 april 2021 waarbij wordt beslist tot de “beëindiging van het huidige precair recht met betrekking tot domein ‘Blauwe Meer’”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 januari 2022.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dewie Hajek, die *loco* advocaat Kristien Vaes verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Julie Swerts, die *loco* advocaten Kris Van Den Broeck en Wouter Rubens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Iris Verheven 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 (hierna: Raad van State-wet).

III. Feiten

3. Bij notariële akte van 7 oktober 1982 geeft de verwerende partij aan de rechtsvoorganger van verzoekster domein ‘Blauwe Meer’ in erfpacht voor een periode van dertig jaar. Op voorwaarde van een aangetekend schrijven door de huurder, zes maanden voor het verstrijken van de erfpacht, “is tweemaal een verlenging van tien jaar mogelijk”.

De gemeenteraad stemt op 26 mei 2009 principieel in met een verlenging voor tien jaar. Bij een akte van erfpacht van 10 april 2012 wordt het recht van erfpacht toegekend voor een termijn van tien jaar, met aanvang op 1 juni 2009 om te eindigen op 31 mei 2019. Op aangetekend verzoek van de erfpachter uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de duurtijd, kan de overeenkomst met wederzijdse toestemming verlengd worden met tien jaar.

Op 20 mei 2019 schrijft de verwerende partij aan verzoekster dat, ofschoon geen verzoek daartoe werd ontvangen, zij toch bereid is om een verlenging van de erfpacht toe te staan, “weliswaar onder aangepaste voorwaarden”. Met een brief van 28 januari 2020 vraagt de verwerende partij aan

verzoekster op korte termijn schriftelijk te bevestigen of zij al dan niet de samenwerking wenst verder te zetten. Als tegen uiterlijk 14 februari 2020 wordt aangetoond dat alle tekortkomingen verholpen zijn of zullen worden rechtgezet, “kan de samenwerking eventueel verder worden geformaliseerd”.

Verzoekster reageert op 10 februari 2020 dat zij bereid is om de samenwerking voort te zetten, dat zij “uiteraard” de regelgeving naleeft, en dat zij ervan uitgaat “dat vanaf 01.06.2019 een verlenging optrad tot 30.05.2029”.

De verwerende partij betwist dat in een brief van 27 april 2020: de duurtijd van het erfpachtrecht werd “niet verder verlengd”. Meegedeeld wordt voorts dat de stad wel bereid is tot verdere samenwerking, zij het onder aangepaste voorwaarden.

Na een bespreking op 28 mei 2020 deelt de verwerende partij mee niet te kunnen ingaan op het verzoek tot bevestiging van een verlenging van de erfpacht omdat niet werd aangetoond dat alle onregelmatigheden en inbreuken rechtgezet zouden zijn.

Verzoekster antwoordt hierop, in een brief van 9 november 2020, dat zij ervan uitgaat “dat de erfpacht zoals opgenomen in de akte van 1982 verder uitwerking zal hebben tot 6 oktober 2032”.

Daar is, volgens de brief van de verwerende partij van 2 december 2020, “geenszins sprake van”.

Het leidt tot een nieuwe brief van verzoekster, van 9 december 2020, waarin zij onder meer zegt op grond van de erfpachtake van 2012 een termijn “te kunnen claimen, tot 9 april 2039, of minstens [...] tot 31 mei 2036”.

Het wordt door de verwerende partij op 8 februari 2021 betwist. Zij blijft bij haar standpunt “dat de duurtijd van het erfpachtrecht is verstreken (zonder verlenging) en er thans sprake is van een precair recht”.

Op 27 april 2021 beslist de gemeenteraad om overeenkomstig artikel 14 van de wet van 10 januari 1824 ‘over het recht van erfpacht’ (hierna: de erfpachtwet) over te gaan “tot beëindiging van het huidig precair recht met betrekking tot domein ‘Blauwe Meer’, waarbij een overgangstermijn van 6 maanden wordt verleend aan Oostappen Vakantiepark Blauwe Meer NV met het oog op een ordentelijke afwikkeling”. De redenen is dat geen akkoord kon worden bereikt doordat verzoekster nalaat “om de onregelmatigheden recht te zetten en zich te conformeren [aan] alle geldige voorschriften”, en dat verzoekster “plots de einddatum van het erfpachtrecht [tracht] te betwisten [...] teneinde alsnog aanspraak te trachten maken op een verlengd erfpachtrecht”. Dit brengt een “fundamentele vertrouwensbreuk” mee, “waardoor een verdere samenwerking onmogelijk lijkt en het algemeen belang in het gedrang komt”.

De gemeenteraadsbeslissing wordt verzoekster bezorgd met een brief van 29 april 2021. In de brief verklaart de verwerende partij verzoeksters precair recht met betrekking tot het domein ‘Blauwe Meer’ formeel op te zeggen overeenkomstig artikel 14 van de erfpachtwet. Gevraagd wordt tevens om te bevestigen dat verzoekster zal meewerken aan de wederoverdracht, “bij gebreke waaraan de stad Lommel zich genoodzaakt zal zien om verdere gerechtelijke stappen te ondernemen”.

In een brief van 30 juni 2021, respectievelijk 5 augustus 2021 herhaalt de verwerende partij dat zij “rechtsgeldig overging tot beëindiging van het precair recht” en schrijft verzoekster dat zij het standpunt van de stad “nogmaals uitdrukkelijk en integraal betwist”.

Verzoekster dient op 28 oktober 2021 bij de Raad van State een verzoekschrift in tot nietigverklaring en tot schorsing van de gemeenteraadsbeslissing van 27 april 2021.

Op 23 november 2021 beslist het college van burgemeester en schepenen van de verwerende partij om verzoekster te dagvaarden voor de rechtbank van eerste aanleg teneinde onder meer de regelmatigheid van de beslissing tot beëindiging van het precair recht te horen bevestigen.

IV. Rechtsmacht

Standpunt van de partijen

4. Volgens verzoekster komt de bestreden beslissing in aanmerking voor nietigverklaring en schorsing: ze beoogt rechtsgevolgen te doen ontstaan en wijzigt de rechtstoestand van verzoekster in ongunstige zin.

5. De verwerende partij is het daar niet mee eens. Zij betoogt dat de bestreden beslissing niet afsplitsbaar is van de onderliggende erfpachtovereenkomst tussen partijen en betrekking heeft op subjectieve rechten. De bestreden beslissing vindt haar enige oorzaak in het precaire recht in de zin van artikel 14 van de erfpachtwet, en bijgevolg “in de contractuele relatie tussen verwerende partij (als gewezen erfpachtgever) en verzoekende partij (als gewezen erfpachter), dusdanig dat het werkelijke voorwerp van onderhavig geschil betrekking heeft op subjectieve rechten en plichten”. Dit geldt des te meer nog nu verzoeksters kritieken ervan uitgaan dat er nog altijd een erfpachtrecht tussen partijen bestaat en nu de verwerende partij inmiddels opdracht heeft gegeven om verzoekster te dagvaarden om te horen zeggen dat de duurtijd van het erfpachtrecht verstreken is op 31 mei 2019 en dat het precair recht rechtsgeldig werd beëindigd tegen 1 november 2021.

Beoordeling

6. De vordering tot schorsing is een *accessorium* van het beroep tot nietigverklaring. De inwilliging ervan vereist dat dit beroep binnen de rechtsmacht van de Raad van State valt.

7. Overeenkomstig de artikelen 144 en 145 van de Grondwet zijn in beginsel de hoven en rechtbanken van de rechterlijke orde bevoegd om kennis te nemen van geschillen over subjectieve rechten. Artikel 14, § 1, van de Raad van State-wet, op basis waarvan het beroep tot nietigverklaring in de voorliggende zaak is ingesteld, wijkt niet van dat beginsel af en maakt de Raad van State niet bevoegd

om kennis te nemen van beroepen tot nietigverklaring waarvan het werkelijk en rechtstreeks voorwerp een geschil over subjectieve rechten betreft.

8. Zowel het erfpachtcontract van 7 oktober 1982 (voor dertig jaar) als de erfpachtake van 10 april 2012 (tot 31 mei 2019) voorzien in de mogelijkheid van een verlenging. Ze bepalen ook beide dat de erfpachter zich naar de wettelijke voorschriften moet schikken. Volgens verzoekster is de erfpachtovereenkomst effectief verlengd geworden en heeft ze nog altijd uitwerking. De bestreden beslissing stelt volgens haar wederrechtelijk een voortijdig einde aan de erfpacht en haar zakelijk gebruiksrecht.

De verwerende partij van haar kant beroept zich op het (intussen opgeheven) artikel 14 van de erfpachtwet

“Wanneer het erfpachtrecht door het verloop des tijds is geëindigd, wordt hetzelfde niet stilzwijgend vernieuwd, doch kan hetzelfde bij voortduring blijven bestaan tot wederopzegging toe.”

Volgens de verwerende partij genoot verzoekster, bij afwezigheid van een verlenging, nog alleen een “een precair recht”, waaraan met de bestreden beslissing een einde is gesteld.

De reden voor de beëindiging is een breuk in het vertrouwen tussen de partijen doordat, eensdeels, verzoekster bij de uitoefening van het erfpachtrecht onregelmatigheden zou hebben begaan die zij weigert recht te zetten en doordat zij de einddatum van het contractueel erfpachtrecht betwist.

Verzoekster brengt daar in haar middelen bij de Raad van State onder meer tegen in dat, voor zoveel zij al inbreuken beging, ze reeds lang verholpen zijn en dat voor haar de verlenging van de erfpacht een feit is.

9. In de gegeven omstandigheden dringt het zich op dat verzoekster met haar beroep tegen de gemeenteraadsbeslissing van 27 april 2021 de Raad van State ertoe wil brengen zich uit te spreken over inzonderheid het bestaan en de

uitvoering van een erfpachtovereenkomst en dat haar beroep wezenlijk een geschil betreft over subjectieve rechten.

Het beroep dat een dergelijke betwisting tot werkelijk en rechtstreeks voorwerp heeft, komt de hoven en rechtbanken van de rechterlijke orde toe en gaat de rechtsmacht van de Raad van State te buiten.

Deze vaststelling volstaat om de voorliggende vordering tot schorsing te verwerpen.

BESLISSING

De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust