

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 253.111 van 25 februari 2022  
in de zaak A. 228.209/X-17.510**

In zake :       Jo VERMAELEN  
                  bijgestaan en vertegenwoordigd door  
                  advocaat Hans-Kristof Carême  
                  kantoor houdend te 3000 Leuven  
                  Justus Lipsiusstraat 24  
                  bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de KERKFABRIEK VAN DE PAROCHIE HEILIG HART TE  
BEKKEVOORT

Tussenkommende partij :

Guido ROBEYNS  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Rudi Beeken  
kantoor houdend te 3390 Tielt-Winge  
Kraasbeekstraat 41  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1.               Het beroep, ingesteld op 24 mei 2019, strekt tot de  
nietigverklaring van “het besluit van de kerkraad St.-Quirinus Wersbeek van  
24 april 2008 houdende toewijzing van de pacht van een perceel landbouwgrond  
gelegen Muggenberg sectie B, nr. 314 aan de heer Guido Robeyns”.

*II. Verloop van de rechtspleging*

2.               Verzoeker heeft een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 27 augustus 2019. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzittingen, die hebben plaatsgevonden op 8 oktober 2021 en in voortzetting op 19 november 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans-Kristof Carême, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Rudi Beeken, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord op de terechtzitting van 8 oktober 2021.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een ontwerpadvies opgesteld.

Verzoeker en de tussenkomende partij hebben een schriftelijke reactie ingediend.

Advocaat Liesbeth Peeters, die *loco* advocaat Hans-Kristof Carême verschijnt voor verzoeker, en advocaat Rudi Beeken, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord op de terechtzitting van 19 november 2021.

Eerste auditeur Sofie De Doncker 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. Op 24 april 2008 beslist de kerkraad van de kerkfabriek Sint-Quirinus te Molenbeek-Wersbeek, thans de kerkfabriek van de parochie Heilig Hart te Bekkevoort, het landbouwperceel te Molenbeek-Wersbeek, Muggenberg, sectie B, nr. 314, te verpachten aan de tussenkomende partij en niet aan verzoeker (hierna: de toewijzingsbeslissing).

#### Overwogen wordt:

“Gelet op de indiening van de biedingen voor 15 april 2008 in verband met de openbare verhuring van landbouwgrond met kadastrale legger Muggenberg – boomgaard laagstam – 84a50ca –B. 314,  
Gelet op de bepalingen van de pachtwet, inzonderheid art. 18;  
Gelet op het lasten[kohier] dat ter inzage was op de pastorie te Wersbeek;  
Gelet op de opening ter openbare zitting op donderdag 24 april 2008 van de biedingen  
Gelet op de voorkeursnormen;  
Heeft de kerkraad St. Quirinus Wersbeek na beraadslaging, na afweging van de inschrijvingen, de voor de inschrijvingen weerhouden normen en na raadpleging van hun raadsheer Mr. Stefaan Van der Velpen beslist de verhuring toe te wijzen aan dhr. Guido Robeyns, Oude Tiensebaan 62, te 3460 Bekkevoort.  
Hierbij dient Dhr. Robeyns, zoals vermeld in zijn aanvraag, een overéénkomst te maken met dhr. [B.] in verband met de overname van de laagstambomen die zich momenteel op de te verhuren grond bevinden.  
De nieuwe huurder zal eendaags uitgenodigd worden tot het ondertekenen van de pachtovereenkomst en dit op de pastorie te Wersbeek.  
De pachters Vermaelen en Robeyns waren gelijkwaardige pachters, doch dhr. Robeyns grenst aan het te verhuren landbouwgedeelte. Dhr. Vermaelen [had] wel een pachtcontract met [D.] waardoor hij ook aangrenzend was, doch [dit] was een niet officieel en geregistreerd stuk.  
Indien de zittende pachter, dhr. [B.] de bomen enkel afzaagt en de wortels laat steken, zal de kerkraad genoodzaakt zijn een kortgeding aan te spannen om de grond in oorspronkelijke staat terug te krijgen. We gaan er vanuit dat dhr. [B.] en dhr. Robeyns een overeenkomst kunnen maken.”

De toewijzingsbeslissing wordt door de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant geschorst op 3 juli 2008, waarna de kerkfabriek op 21 augustus 2008 beslist de toewijzingsbeslissing te handhaven en de Vlaamse minister bevoegd voor binnenlands bestuur op 12 november 2008 beslist om de toewijzingsbeslissing te vernietigen.

Tegen deze vernietigingsbeslissing stelt de tussenkomende partij bij de Raad van State het beroep gekend onder nr. A. 191.066/XII-5691 in. Volgend op het tussenarrest van de Raad van State nr. 214.697 van 19 juli 2011 en het antwoord op de daarin aan het Grondwettelijk Hof gestelde prejudiciële vraag – bij arrest van dat Hof nr. 77/2012 van 14 juni 2012 – merkt de Raad van State in zijn arrest nr. 228.513 van 25 september 2014 de schorsingsbeslissing van de gouverneur van 3 juli 2008 aan als de “voor verzoeker [...] grievende akte” en gaat hij over tot de vernietiging ervan.

Op 20 oktober 2014 schorst de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant opnieuw de uitvoering van de toewijzingsbeslissing. De schorsingsbeslissing wordt bij arrest nr. 244.131 van 2 april 2019 vernietigd. Overwogen wordt dat voor de huidige verzoeker de beroepstermijn tegen de toewijzingsbeslissing gestuit werd, en blijft, tot aan de betekening van het vernietigingsarrest.

Op 24 mei 2019 stelt verzoeker het voorliggende beroep tot nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing in.

#### *IV. Onderzoek van het derde middel*

##### *Stanpunt van de partijen*

4. Verzoeker leidt een derde middel af “uit de schending van artikel 6 van de Wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen *jo.* artikel 2 van het besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 8 januari 1998 en gewijzigd op 19 februari 2004 houdende vaststelling van de voorkeursnormen bij verpachting van landeigendommen door openbare besturen en openbare instellingen”.

Verzoeker licht toe dat meer bepaald de voorkeursnorm 2.2.6 in de voorkeur voorziet voor de kandidaat die grond gebruikt die paalt aan het te verpachten goed. In zijn inschrijving deelde hij mee pachter te zijn van een perceel grond dat langs het te huur gestelde perceel gelegen is en ter bewijs daarvan

voegde hij een pachtovereenkomst met W. D. en P. K. bij. Nochtans wijst de toewijzingsbeslissing de pacht precies op grond van die voorkeursnorm aan de tussenkomende partij toe.

In zoverre aan verzoeker wordt tegengeworpen dat de pachtovereenkomst die hij aanvoerde niet aan de registratieformaliteit werd onderworpen, meent hij dat dit “irrelevant [is] aangezien geen enkele andere partij zich opwerpt als pachter zodanig dat de kerkraad wel degelijk diende acht te slaan op de pachtovereenkomst en dienvolgens diende te besluiten tot de gelijkwaardigheid voor wat betreft die voorkeursnorm en zodanig dat er tot toetsing van de navolgende voorkeursnormen diende te worden overgegaan, doch zonder de pacht aan de heer Robeyns toe te wijzen”.

5. In de memorie na tussenkomst betoogt de tussenkomende partij dat huurcontracten binnen vier maanden geregistreerd moeten worden, dat op de overtreding van die verplichting ernstige fiscale sancties staan, dat van de belastingwet niet mag worden afgeweken, en dat een huurovereenkomst die niet geregistreerd werd per definitie tegen de openbare orde indruist. De kerkraad weigerde dan ook terecht rekening te houden met een aangereikt stuk dat tegen de openbare orde is.

Overigens krijgt, aldus nog de tussenkomende partij, de akte door registratie de datum van de registratie. Nu de pachtovereenkomst van verzoeker niet geregistreerd werd, heeft ze geen vaste datum en moeten derden, dit zijn alle anderen buiten de contractpartijen zelf, het bestaan van de pachtovereenkomst niet erkennen. Het kan niet bewezen worden dat de pacht reeds bestond op het moment van de toewijzingsbeslissing. De kerkraad mocht geen rekening houden met de pachtovereenkomst.

6. In haar zogenaamde “[s]chriftelijke reactie” doet de tussenkomende partij aanvullend gelden dat het pachtcontract van verzoeker pas vaste datum kreeg op 21 januari 2009 en tegengesproken wordt door een authentieke akte van latere datum. Volgens haar zou de verwerende partij “niet betwijfeld hebben aan het gebruik van een aanpalend perceel indien het

ondeugdelijke stuk van de verzoekende partij met de realiteit zou overeenstemmen”.

Voorts is de tussenkommende partij van oordeel dat de kerkraad en zijzelf “wel degelijk als derden” te beschouwen zijn ten aanzien van het pachtcontract dat tussen verzoeker en W. D.-P. K. gesloten zou zijn. Een niet-geregistreerde huurovereenkomst mag niet als voldoende bewijs worden aangenomen. De kerkraad kon de datum van de pachtovereenkomst niet erkennen “waardoor meteen ook niet bewezen is dat de betrokken bieder een aanpalend stuk grond had/heeft”.

Ten slotte merkt de tussenkommende partij op dat de verwerende partij “nog een tweede motief [hanteerde], meer bepaald dat de overeenkomst niet officieel zou zijn”. Volgens haar had de verwerende partij overschot van gelijk door geen rekening te houden met “een niet met de feiten overeenkomend pachtcontract van een naastliggend perceel”.

### *Beoordeling*

7. Blijkens de aanbestedingsvoorwaarden die de verwerende partij bij de toewijzing van de openbare verpachting van de landbouwgrond te Muggenberg, sectie B, nr. 314, heeft gehanteerd, dient die toewijzing volgens welbepaalde voorkeursnormen te gebeuren. De normen worden consecutief toegepast, totdat er slechts één kandidaat overblijft.

De zesde voorkeursnorm luidt: “De kandidaat heeft een aanpalend stuk landbouwgrond.”

8. In zijn inschrijving schrijft verzoeker ter zake:

“Hierover kan ik zeggen dat ik een perceel grond pacht dat gelegen is langs het perceel dat door ‘kerkfabriek st. Quirinus’ openbaar te huur wordt gesteld. Ik pacht het perceel sinds 1 januari 2008 en kan dus mee in aanmerking genomen worden als aanpalend perceel. Als bewijs hiervan is er een kopie van de pachtovereenkomst bijgevoegd van het naastliggende perceel (bijlage 12). U kan dit perceel ook terugvinden op het fotoplan van

de mestbank (bijlage 8) en op het kadasterplan (bijlage 9). Het perceel van ‘kerkfabriek st. Quirinus’ is in het rood omkaderd en heeft de letter c gekregen. Het aanpalende perceel dat ik pacht sinds 01 januari 2008 heeft op beide plannen de letter b gekregen.”

Niettemin geeft de verwerende partij op grond van de zesde voorkeursnorm de voorkeur voor de verpachting aan de tussenkomende partij. Immers:

“Dhr. Vermaelen [had] wel een pachtcontract met [D.] waardoor hij ook aangrenzend was, doch [dit] was een niet officieel en geregistreerd stuk.”

9. Concreet bracht verzoeker als bijlage bij zijn inschrijving van 10 april 2008 een “Pachtcontract” bij dat door hem en de beide verpachters, W.D. en P.K., ondertekend was, dat 3 januari 2008 gedateerd was, en dat volgens zijn vermeldingen werd aangegaan voor een termijn van negen jaar vanaf 1 januari 2008.

Het bestaan van dit contract op de datum waarop het werd bijgebracht, kan bezwaarlijk betwist worden. Het is een reëel gegeven.

10. Om toch aan die realiteit voorbij te gaan, argumenteert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het contract “een niet officieel en geregistreerd stuk” betreft.

De Raad van State deelt niet de mening van de tussenkomende partij dat hiermee twee redenen worden uitgedrukt: eensdeels, dat het pachtcontract niet met de feiten zou overeenstemmen en, anderdeels, dat het niet geregistreerd is. Zoals de Raad van State het motief begrijpt, wordt er wezenlijk mee bedoeld dat het stuk bij gebrek aan registratie niet officieel is, zodat er ook geen rekening mee kan worden gehouden.

Dat het pachtcontract niet met de feiten zou overeenstemmen en dat blijkbaar verzoeker de gepachte landbouwgrond niet feitelijk zou gebruiken, is overigens niet meer dan een loutere bewering.

11. Ook het betoog van de tussenkomenende partij dat de inhoud van het bijgebrachte pachtcontract – “volledig” – tegengesproken wordt door een notariële akte van 17 april 2018 overtuigt niet. Met de bedoelde notariële akte verkopen W. D. en P. K. de betrokken landbouwgrond aan de tussenkomenende partij en verklaren zij dat het verkochte goed “vrij is van gebruik”.

Dit gaat in geen enkel opzicht in tegen de vermeldingen in het pachtcontract dat verzoeker aanvoerde en dat betrekking heeft op de periode van 1 januari 2008 tot 31 december 2017.

12. Dat de pachtovereenkomst op 10 april 2008 niet geregistreerd was, doet geen afbreuk aan het bestaan van de betrokken rechtshandeling en aan het feit dat verzoeker de titularis van het pachtrecht was geworden, maar is enkel van belang wat de tegenstelbaarheid van de rechtshandeling aan derden betreft.

De derden, die de bescherming van de registratie genieten, zijn zij die aanspraken op het onroerend goed kunnen doen gelden die in conflict treden met het niet-geregistreerde pachtrecht van verzoeker. Het blijkt niet, en wordt zelfs niet beweerd, dat de tussenkomenende partij of de verwerende partij een dergelijke derde zouden zijn.

13. In de gegeven omstandigheden heeft de verwerende partij onterecht geweigerd rekening te houden met het pachtcontract waarop verzoeker zich met betrekking tot een aangrenzend landbouwperceel beriep. Er volgt uit dat de verwerende partij de meer vermelde zesde voorkeursnorm niet naar behoren heeft toegepast en dat bijgevolg de gegeven voorkeur aan de tussenkomenende partij onwettig is.

Het derde middel is gegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de kerkraad van, toentertijd, de kerkfabriek Sint Quirinus van Molenbeek-Wersbeek van 24 april 2008 om de pacht van het onroerend goed, gelegen Muggenberg, kadastraal bekend sectie B, nr. 314, toe te wijzen aan Guido Robeyns.**

**2. De Raad van State verwijst de verwerende partij in de kosten van het geding, begroot op het rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een aan verzoeker verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.**

**De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientwintig februari tweeduizend tweeëntwintig, 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**