

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 258.476 van 18 januari 2024
in de zaak A. 237.209/VII-41.664**

In zake : de NV VERA-CRUZ
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat John Toury
 kantoor houdend te 1800 Vilvoorde
 Jean-Baptiste Nowélei 13
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Tussenkommende partij :

de CV GOOD LIFE HOLDING
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Olivier Verhulst
kantoor houdend te 2600 Antwerpen - Berchem
Borsbeeksebrug 36, bus 9
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 8 september 2022, strekt tot de
nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2122-1029 van de Raad voor
Vergunningsbetwistingen van 4 augustus 2022 in de zaak 2122-RvVb-0511-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van
20 oktober 2022.

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

De cv Good Life Holding heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 1 februari 2023. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur An Van den broeck heeft op 27 april 2023 een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 ‘tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State’ (hierna: cassatieprocedurebesluit).

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van de procedure teneinde te worden gehoord ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 november 2023.

Staatsraad Francis Van Nuffel heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Toury, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Sebastian Dehaen, die *loco* advocaat Olivier Verhulst verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur An Van den broeck 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. Regelmatigheid van de rechtspleging

3. De verzoekende partij heeft een “laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de procedure” ingediend waarin zij repliceert op het verslag van de auditeur. Het cassatieprocedurebesluit voorziet niet in de mogelijkheid om na de kennisgeving van het auditoraatsverslag nog een laatste memorie in te dienen. Wanneer de auditeur concludeert dat het cassatieberoep moet worden verworpen, kan de verzoekende partij luidens artikel 18 van het cassatieprocedurebesluit (in de versie vóór de wijziging ervan bij koninklijk besluit van 21 juli 2023, die nog van toepassing is op deze zaak nu het verslag vóór 1 september 2023 ter kennis werd gebracht van de verzoekende partij) vragen dat de procedure wordt voortgezet teneinde te worden gehoord, bij gebreke waaraan de afstand van het geding kan worden toegewezen. De “laatste memorie met verzoek tot voortzetting van de procedure” van de verzoekende partij wordt slechts als procedurestuk aanvaard in zoverre hierin de vraag wordt gesteld om de procedure voort te zetten teneinde te worden gehoord. In zoverre het stuk een schriftelijke voorbereiding vormt van de mondelinge uiteenzetting op de terechtzitting, wordt het beschouwd als een loutere inlichting.

IV. Feiten

4. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning onder voorwaarden voor het verbouwen van een handelscomplex en het plaatsen van publiciteit op een terrein aan de Kolonel Begaultlaan te 3012 Leuven.

5. Het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen die beslissing wordt op 26 januari 2022 door de provinciale omgevingsambtenaar van de verwerende partij onontvankelijk verklaard wegens laattijdigheid.

6. De verzoekende partij stelt bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een beroep in tot nietigverklaring van de beslissing van de provinciale ambtenaar van de verwerende partij.

7. Het bestreden arrest:

- verwerpt de exceptie van de tussenkomenende partij die het belang van de verzoekende partij bij de vernietiging betwistte;
- verwerpt het enige middel tot nietigverklaring en bijgevolg het beroep.

V. Ontvankelijkheid van het cassatieberoep

Standpunt van de partijen

8. De tussenkomenende partij betwist het actueel belang van de verzoekende partij bij het cassatieberoep. Zij zet uiteen dat de verzoekende partij blijkens het verzoekschrift haar belang enkel ontleent aan de omstandigheid dat zij “een handelshuurovereenkomst [heeft gesloten] met als voorwerp het pand gelegen te 3012 Willesele, Kolonel Begaultlaan 21 (nu nr. 19)”. Volgens de tussenkomenende partij gaat het hier echter om een huurovereenkomst betreffende een horecaruimte die geen voorwerp uitmaakt van het verbouwingsproject waarvoor de omgevingsvergunning werd aangevraagd. Bovendien werd de handelshuur inmiddels beëindigd, en heeft de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, zetelend in hoger beroep, bij vonnis van 7 december 2022 bevestigd dat de huur rechtsgeldig werd opgezegd.

9. De verzoekende partij wijst erop dat de tussenkomenende partij het actueel belang ook heeft betwist voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, en dat deze exceptie door het bestreden arrest werd verworpen op grond van volgende redenen:

“1.

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing het bestuurlijk beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Leuven onontvankelijk verklaard. Het wordt niet betwist dat dit een voor de Raad aanvechtbare ‘vergunningsbeslissing’ is.

Een verzoekende partij wiens administratief beroep onontvankelijk werd verklaard, zal immers evenzeer afdoende aannemelijk moeten maken dat ze in toepassing van de artikelen 2, eerste lid, 1° en 105, §2, eerste lid, 2° Omgevingsvergunningsdecreet als lid van het ‘betrokken publiek’ nadelige gevolgen ondervindt of vreest te ondervinden, of als ze belang heeft bij de besluitvorming over de omgevingsvergunning. Artikel 2, eerste lid, 1° Omgevingsvergunningsdecreet geeft geen omschrijving van de ‘gevolgen’ die bepalend zijn voor het belang bij het instellen van een administratief beroep (en een vernietigingsberoep bij de Raad) en verhindert dus in beginsel niet dat de aan een vergunningsbeslissing toegeschreven gevolgen, ook commercieel, economisch of concurrentieel van aard zijn, op voorwaarde dat er een voldoende geïndividualiseerd oorzakelijk verband wordt aangetoond met de bestreden beslissing. De verzoekende partij kan hiertoe verwijzen naar de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing die haar rechtskracht heeft hernomen als gevolg van het onontvankelijk verklaren van haar administratief beroep.

De verzoekende partij die zich aandient als lid van het betrokken publiek moet in het verzoekschrift de nadelige gevolgen van de bestreden beslissing voldoende aannemelijk maken. Ze moet de aard en de omvang ervan concreet omschrijven en aantonen dat ze rechtstreeks of onrechtstreeks kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing. Die vereisten mogen niet op een overdreven beperkende of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De verzoekende partij voert aan dat de tenuitvoerlegging van de afgeleverde omgevingsvergunning tot gevolg heeft dat ze werd uitgedreven uit het gedeelte dat ze huurt zodat de werken aan het pand uitgevoerd kunnen worden. Ze stelt dat ze haar activiteiten, zijnde de uitbating van een groot restaurant, in het betrokken gebouw niet meer kan voortzetten, zodat ze ingevolge de bestreden beslissing een commercieel nadeel lijdt en minstens in die zin een belang bij het voorliggende beroep heeft. De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt zonder meer dat het voorwerp van voorliggende aanvraag, en dus ook de bestreden beslissing, geen betrekking heeft op het gedeelte waarin de verzoekende partij een horecazaak uitbaatte, maar wel op het naastgelegen handelscomplex.

Uit de nota’s en stukken van de partijen blijkt dat er ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing discussie bestond over de geldige ontbinding van de handelshuurovereenkomst afgesloten tussen de verzoekende en de tussenkomende partij. Het wordt niet betwist dat het hoger beroep van de verzoekende partij tegen het vonnis van het Vredegerecht van 24 juni 2021 nog hangende is. Zoals blijkt uit artikel 78, §1

Omgevingsvergunningsdecreet heeft de omgevingsvergunning een zakelijk karakter en wordt ze verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. Het artikel vormt de bevestiging van het beginsel dat de geschillenbeslechting inzake burgerlijke rechten niet toekomt aan de vergunningverlenende overheid, die als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om vergunningsaanvragen te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, en niet kan noch mag optreden als rechter die uitspraak doet over een betwisting inzake burgerlijke rechten en verplichtingen. Betwistingen over eigendomsrechten, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan, en evenmin van de Raad, om daarover te oordelen.

Hoewel de Raad samen met de tussenkomende partij van mening is dat de loutere beschikking over zakelijke rechten op zich niet volstaat om zich een belang bij voorliggend beroep te verschaffen, stelt de Raad ook vast dat de verzoekende partij vreest dat ze haar restaurant niet meer zal kunnen uitbaten ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing. Waar de tussenkomende partij aanvoert dat het door de verzoekende partij gehuurde pand niet het voorwerp van de voorliggende aanvraag uitmaakt, merkt de Raad op dat de tussenkomende partij dit geenszins aannemelijk maakt en blijft steken in loutere beweringen hierover. De Raad is dan ook van oordeel dat het door de verzoekende partij beweerde commercieel nadeel onrechtstreeks volgt uit de bestreden beslissing zelf en dat de verzoekende partij afdoende aantoonde dat er een voldoende geïndividualiseerd oorzakelijk verband bestaat tussen het door haar aangevoerde nadeel en de bestreden beslissing die de in eerste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning haar rechtskracht deed hernemen. De exceptie van de tussenkomende wordt verworpen”.

Volgens de verzoekende partij geldt deze argumentatie *mutatis mutandis* voor de beoordeling van haar actueel belang bij het cassatieberoep.

De verzoekende partij merkt vervolgens nog op dat zij de vernietiging beoogt van een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat haar belang erkende, doch haar beroep als ongegrond afwees. De omstandigheid dat het bestreden arrest haar vernietigingsberoep heeft verworpen, zou volgens de verzoekende partij volstaan om te getuigen van het vereiste belang bij de cassatie van het bestreden arrest.

Op de terechtzitting van 23 november 2023 deelt de verzoekende partij nog mee dat een voorziening in cassatie werd ingesteld tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven van 7 december 2022 zodat het geschil betreffende de beëindiging van de handelshuur nog niet definitief werd beslecht en de kans bestaat dat zij alsnog naar het pand zou kunnen terugkeren.

10. De verwerende partij vraagt de Raad van State om het belang van de verzoekende partij en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift te beoordelen, en het desgevallend als onontvankelijk af te wijzen.

Beoordeling

11. De voorwaarde van het belang bij een administratief cassatieberoep bestaat hierin dat de verzoekende partij, na een gebeurlijke vernietiging van de door haar bestreden jurisdictionele beslissing, enig voordeel moet kunnen putten uit een gebeurlijk nieuw onderzoek van de zaak door het administratief rechtscollege. Het belang bij een cassatieberoep voor de Raad van State moet niet enkel bestaan bij het instellen van dat beroep maar ook gedurende de gehele procedure, tot op het ogenblik van de uitspraak. Het kan teloorgaan door omstandigheden die zich in de loop van het geding voordoen.

12. Het cassatieberoep wordt gericht tegen het arrest dat het beroep van de verzoekende partij tot nietigverklaring van de verwerping van het beroep tegen de beslissing om aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning te verlenen, ongegrond verklaart. In geval van cassatie wordt de zaak verwezen naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die een nieuwe beslissing dient te nemen over het vernietigingsberoep van de verzoekende partij. Om te getuigen van het vereiste belang bij het cassatieberoep, moet de verzoekende partij aannemelijk maken dat er kans bestaat dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen na de

cassatie haar beroep alsnog inwilligt en de beslissing tot verwerping van het beroep tegen de omgevingsvergunning vernietigt.

Het bestreden arrest beslist dat de verzoekende partij over een belang beschikt bij de nietigverklaring zolang de verzoekende partij ter plaatse haar restaurant kan uitbaten, en stelt in dat verband vast dat het geschil over de geldigheid van de opzeg van de handelshuur nog aanhangig is voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in hoger beroep.

Uit de gegevens die aan de Raad van State worden voorgelegd blijkt dat de geldigheid van de opzeg van de handelshuur inmiddels door de rechtbank werd bevestigd, doch dat de verzoekende partij tegen dat vonnis een voorziening in cassatie heeft ingesteld. Het kan dan ook in de huidige stand van het geding niet worden uitgesloten dat de opzeg van de handelshuur alsnog ongeldig zou worden verklaard. Deze vaststelling volstaat opdat de verzoekende partij momenteel nog getuigt van het vereiste actueel belang bij het cassatieberoep.

13. De exceptie is ongegrond.

VI. Heropening van het debat

14. Het verslag van de auditeur is beperkt tot het onderzoek van de ontvankelijkheid. Er is bijgevolg grond om een aanvullend onderzoek te bevelen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent het debat.

2. De Raad van State gelast het door de auditeur-generaal aan te stellen lid van het auditoraat met een aanvullend onderzoek van de zaak.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achttien januari tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Peter Sourbron,	staatsraad,
Francis Van Nuffel,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Carlo Adams