

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 262.512 van 27 februari 2025
in de zaak A. 237.374/X-18.251**

In zake : R.V.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 Leuven
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de KERKFABRIEK HEILIGE MARIA BOUTERSEM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kristien Vanderheiden
kantoor houdend te 3000 Leuven
Diestsevest 47 bus 001
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

P.R.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marie-Josée Deuss
kantoor houdend te 3740 Bilzen
Rode Kruislaan 142/A
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 oktober 2022, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de kerkraad van de Kerkfabriek Heilige Maria Boutersem van 4 april 2022 en het besluit van de kerkraad van de Kerkfabriek Heilige Maria Boutersem van 27 april 2022, waarbij het besluit van de Kerkraad van 4 april 2022 werd herbevestigd, waarbij de pacht voor perceel 24131 B214 werd toegewezen aan [de tussenkommende partij]”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

P.R. heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 6 december 2022. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie met een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend. De tussenkomende partij en de verzoekende partij hebben elk een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 januari 2025.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Beelen, die *loco* advocaat Bert Beelen verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Jutte Nijs, die *loco* advocaat Kristien Vanderheiden verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Philippe Ghesquière, die *loco* advocaat Marie-Josée Deuss verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 (hierna: Raad van State-wet).

III. Feiten

3.1. Bij besluit van 8 februari 2022 biedt de kerkraad van de kerkfabriek Heilige Maria Boutersem de volgende loten landbouwgronden aan om te pachten:

- Perceel 24131 B214 met een oppervlakte van 98,04a gelegen te Remelenbosveld, Bevekomsestraat, Willebringen
- Perceel 24131 B023 met een oppervlakte van 57,30a gelegen te Biesbeempdeveld, Willebringsestraat, Willebringen (de helft van het perceel aangezien de andere helft al verpacht is).

Uiterlijk op 15 maart 2022 dienen de biedingen met een aangetekend schrijven aan de secretaris van de kerkfabriek te worden overgemaakt.

3.2. Zowel verzoeker als de tussenkomenende partij dienen een bieding in.

3.3. In openbare zitting van 22 maart 2022 worden de biedingen geopend.

3.4. Op 4 april 2022 beslist de verwerende partij tot toewijzing van de pacht van de openstaande percelen landbouwgrond:

“Perceel B023 wordt toegewezen aan [verzoeker] voor de pacht prijs van 96,00 euro per jaar. De overeenkomst wordt gesloten voor 9 jaar. Perceel B214 wordt toegewezen aan [de tussenkomenende partij] voor de pacht prijs van 350,00 euro per jaar. De overeenkomst wordt gesloten voor 27 jaar.

Wij hebben hierbij ook rekening gehouden met de bewerkte percelen door de pachters, waarbij meerdere percelen die [verzoeker] bewerkt in de Biesbeempdeveld liggen rondom perceel B023 en meerdere percelen die [de tussenkomenende partij] bewerkt in het Remelenbosveld liggen, dicht bij zijn woning.

Dit wordt toegelicht in de volgende tabellen. [...]”.

Dit is de eerste bestreden beslissing.

3.5. Deze beslissing van 4 april 2022 wordt herbevestigd op 27 april 2022:

“Aangezien voor beide percelen minstens één bieding hoger ligt dan de maximum pacht prijs, wordt per perceel uit de hand toegewezen overeenkomstig de voorkeursnormen van de provincie Vlaams-Brabant tussen alle aanbiedingen.

De voorkeursnormen houden o.a. rekening met de door de pachters bewerkte gronden.

De kerkraad stelt hierbij vast:

- [...]

- dat meerdere percelen die [verzoeker] bewerkt in het Biesbeempdeveld liggen rondom perceel B023 en dicht bij zijn woning, en

- dat meerdere percelen die [de tussenkommende partij] bewerkt in het Remelenbosveld liggen, dicht bij het perceel en niet ver van zijn woning.

De kerkraad beslist:

De pacht voor perceel B023 wordt toegewezen aan [verzoeker].

De pacht voor perceel B214 wordt toegewezen aan [de tussenkommende partij].”

Dit is de tweede bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Tijdigheid van het beroep

Standpunt van de verwerende en de tussenkommende partij

4. Zowel de verwerende partij als de tussenkommende partij werpen op dat het beroep laattijdig werd ingesteld. De bestreden beslissingen werden door verzoeker immers reeds ontvangen op 14 mei 2022, terwijl het beroep pas meer dan vier maanden later werd ingediend.

Dat de kennisgeving is gebeurd zonder vermelding van de beroepsmogelijkheden, belet volgens hen niet dat verzoeker al veel langer kennis heeft van de bestreden beslissingen, zoals ook blijkt uit de op 17 mei 2022 door verzoeker ingediende klacht bij de gouverneur.

Beoordeling

5. Artikel 19, tweede lid, van de Raad van State-wet luidt:

“De verjaringstermijnen voor de beroepen bedoeld bij artikel 14, § 1, nemen alleen een aanvang op voorwaarde dat de betekening door de administratieve overheid van de akte of van de beslissing met individuele strekking het bestaan van die beroepen alsmede de in acht te nemen vormvoorschriften en termijnen vermeldt. Indien aan die verplichting niet wordt voldaan dan nemen de verjaringstermijnen een aanvang vier maanden nadat de betrokkene in kennis werd gesteld van de akte of van de beslissing met individuele strekking”.

6. Er bestaat tussen partijen geen betwisting over dat verzoeker de bestreden beslissingen heeft ontvangen op 14 mei 2022 en dat geen melding werd gemaakt van de beroepsmogelijkheden.

In die omstandigheden kon de beroepstermijn pas na vier maanden een aanvang nemen.

7. De exceptie dat het op 2 oktober 2022 ingediende beroep laattijdig werd ingesteld, wordt verworpen.

B. Belang

Standpunt van de verwerende en de tussenkomen de partij

8. De verwerende en de tussenkomen de partij werpen op dat de verzoekende partij een gedeeltelijke vernietiging van de bestreden beslissingen vordert, namelijk enkel voor de toekenning van de pacht aan de tussenkomen de partij.

De bestreden beslissingen zijn echter één en ondeelbaar, zodat een eventuele vernietiging de volledige beslissing dient te treffen, en dus ook de toewijzing van de pacht aan verzoeker.

Dit gegeven ontnemt verzoeker zijn belang bij de nagestreefde vernietiging.

Beoordeling

9. Door de verwerende partij werden twee onderscheiden percelen landbouwgrond aangeboden om te pachten. Er blijkt niet dat de verwerende partij beide percelen als één enkel pakket heeft willen aanbieden. Er blijkt evenmin dat de verwerende partij de bedoeling had om de eventuele toewijzing van het ene perceel in aanmerking te nemen voor de toewijzing van het andere perceel.

10. Zodoende blijkt niet dat de toewijzing van beide percelen aan elkaar gekoppeld zijn.

11. Verzoeker had uiteraard geen belang om de beslissing om perceel B023 aan hem toe te wijzen, in rechte aan te vechten.

De tussenkomende partij zou daartoe wel belang hebben gehad, maar heeft dit niet gedaan.

De exceptie wordt verworpen.

C. De aanvechtbaarheid van de bevestigende beslissing van 27 april 2022

Standpunt van de verwerende en de tussenkomende partij

12. De verwerende en de tussenkomende partij werpen op dat het beroep, voor zover het gericht is tegen het tweede bestreden besluit, onontvankelijk is *ratione materiae*.

De beslissing van 27 april 2022 is immers een louter bevestigende beslissing zonder eigen rechtsgevolgen en dus niet voor vernietiging vatbaar.

Beoordeling

13. Hierna zal blijken dat beide beslissingen vernietigd moeten worden, ongeacht de vraag of de beslissing van 27 april 2022 (eigen) rechtsgevolgen heeft.

De exceptie dient te worden verworpen.

V. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van de partijen

14.1. De verzoeker voert in een enig middel de schending aan van, onder meer, de artikelen 1 en 1.2 van het besluit van de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 6 oktober 2016 houdende provinciale voorkeursnormen bij verhuur van landeigendommen door gemeenten en openbare instellingen, alsook van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

14.2 Volgens verzoeker houdt de toewijzing van perceel B214 aan de tussenkomende partij een miskennis in van de toepasselijke toewijzingsregels, om reden dat de tussenkomende partij geen grond gebruikt die grenst aan perceel B214.

De percelen die de tussenkomende partij bewerkt, zijn immers van perceel B214 gescheiden door de Bevekomstraat, een landbouwweg met een breedte van ongeveer 4,5 meter. Op grond van de toepasselijke voorkeursnormen kunnen de betrokken percelen niet als aan elkaar palend worden beschouwd.

Verzoeker daarentegen is wel gebruiker en eigenaar van percelen die naast het perceel B214 zijn gelegen, zonder enige scheiding door een waterloop of weg.

14.3. Uit dit alles blijkt evenzeer dat de verwerende partij zeer onzorgvuldig was bij het toewijzen van de pacht voor perceel B214 en dat zij de kandidatuur van verzoeker niet ernstig heeft onderzocht.

15. De verwerende partij werpt in eerste instantie op dat de tussenkomende partij in haar bieding aangaf dat zij bereid was een lange pacht dan wel een loopbaanpacht te sluiten in tegenstelling tot verzoeker.

Zij betoogt voorts dat zowel verzoeker als zichzelf percelen bewerken die palen aan de in pacht te geven percelen. Om die reden heeft de verwerende partij rekening gehouden met het aantal – aan de te verpachten percelen grenzende – percelen die worden bewerkt.

Volgens de verwerende partij beschikt verzoeker slechts over één perceel dat paalt aan het te verpachten perceel, terwijl de tussenkomende partij meerdere dergelijke percelen gebruikt.

16. De tussenkomende partij houdt ook voor dat geen enkel stuk wordt voorgelegd waaruit de eigendom of het gebruik van de aanpalende percelen vanwege verzoeker blijkt. Zij wijst ook op de aan de gang zijnde ruilverkaveling Willebringen op grond waarvan een aantal gronden aan de tussenkomende partij worden toegewezen.

Beoordeling

17. De toepasselijke voorkeursnormen van de provincie Vlaams-Brabant bepalen:

“Artikel 1. Verplichte normen en rangorde voor toewijzing.

Deze normen/voorwaarden bepalen de keuze van de pachter in geval het hoogste bod meer bedraagt dan de wettelijk toegelaten maximum pachtprijs. De normen moeten consecutief getoetst worden. Indien na de toepassing van een bepaalde voorwaarde geen of meerdere kandidaten overblijven, wordt de volgende voorwaarde van toepassing voor de verdere selectie.”

Overeenkomstig artikel 1.2 van de voormelde voorkeursnormen dienen de percelen als volgt toegewezen te worden:

“Artikel 1.2. Indien het één of meer percelen betreft.

1. De kandidaat die waarborgen biedt inzake het nakomen van zijn verplichtingen als pachter.
2. De kandidaat die zijn of haar bedrijfszetel heeft in België.
3. De kandidaat waarvan het te verpachten goed grenst aan de bedrijfszetel en/of de huiskavel van het bedrijf. De gronden die van het te verpachten perceel gescheiden zijn door een waterloop of een weg die geen beletsel vormen voor een gezamenlijke aaneensluitende uitbating van beide percelen, worden ook als aanpalende gronden beschouwd.
4. De kandidaat die grond gebruikt die paalt aan het te verpachten goed. De gronden die van het te verpachten perceel gescheiden zijn door een waterloop of een weg die geen beletsel vormen voor een gezamenlijke aaneensluitende uitbating van beide percelen, worden ook als aanpalende gronden beschouwd.
5. De kandidaat die land- of tuinbouwer is in hoofdberoep, d.w.z. een land- of tuinbouwbedrijf uitbaat waarmee ten minste 50 % van zijn arbeidsinkomen verdiend wordt en/of waaraan ten minste 50 % van zijn arbeidstijd besteed wordt (met een minimum van gemiddeld 20 uur per week als land- en tuinbouwer).
6. De kandidaat die een perceel gebruikt dat een uitweg verleent aan of uitsluitend een uitweg heeft over het te verpachten perceel.
7. De kandidaat die bij de aanvang van de pacht de leeftijd van 56 jaar niet bereikt, tenzij 1 of meerdere kinderen, van hemzelf of van de persoon met wie hij op duurzame wijze samenleeft (gehuwd of wettelijk samenwonend), meewerkt/meewerken op het bedrijf en minstens het statuut van zelfstandig helper heeft/hebben.
8. De kandidaat die een bedrijf uitbaat waarvan vóór de toewijzing de som van (de oppervlakte landbouw + tuinbouw in open lucht (excl. fruit) + (de oppervlakte fruitteelt * 5) + (de oppervlakte glastuinbouw * 25)) / maximale rendabiliteitsoppervlakte niet groter is dan 1.
9. De kandidaat die de afgelopen 5 jaar voorafgaand aan deze verpachting gronden (in eigendom of gebruik) ofwel verloor als gevolg van onteigening of pachtopzegging voor algemeen belang ofwel in de uitbating beperkt zag als gevolg van bestemmingswijzigingen die de normale, landbouwkundig verantwoorde uitbating van de gronden beperken. De voorkeur gaat naar de kandidaat op wiens bedrijf de grootste oppervlakte, in verhouding tot de geëxploiteerde bedrijfsoppervlakte, onteigend werd en/of waar pacht

opgezegd werd voor algemeen nut, vervolgens naar diegene met verhoudingsgewijs de grootste oppervlakte aan gronden met uitbatingsbeperkingen. De minimum oppervlakte die in aanmerking komt is 0,5 ha.

10. De kandidaat die één of meer meewerkende kinderen, afstammelingen of aangenomen kinderen heeft, van hemzelf of van de persoon met wie hij op duurzame wijze samenleeft (gehuwd of wettelijk samenwonend) en waaronder een vermoedelijke opvolger aanwezig is die minstens het statuut van zelfstandig helper heeft.

11. De jongste kandidaat.”

18. De verwerende partij erkent zowel in de bestreden besluiten als in haar memorie van antwoord dat verzoeker gronden bewerkt die palen aan het te verpachten perceel.

De verwerende partij gaat er van uit dat ook de tussenkomende partij gronden bewerkt die palen aan het te verpachten perceel, ook al wordt dit standpunt door verzoeker nadrukkelijk en op een onderbouwde wijze betwist.

De verwerende partij is er zodoende van uitgegaan dat, ook wanneer toepassing wordt gemaakt van voorkeursnorm 4 betreffende het gebruik van aangrenzende percelen, beide kandidaten overblijven.

Artikel 1 van de voormelde provinciale voorkeursnormen bepaalt dat, in een dergelijk geval, “de volgende voorwaarde van toepassing voor de verdere selectie [wordt].”

De provinciale voorkeursnormen bepalen niet dat, indien meerdere kandidaten voldoen aan voorkeursnorm 4, de voorkeur dient te gaan naar de bieder die de meeste aanpalende percelen zou gebruiken.

19. Dat verwerende partij in de gegeven omstandigheden niet is overgegaan tot een correcte consecutieve toepassing van de daarop volgende voorkeursnormen, volstaat om te besluiten tot de onwettigheid van de bestreden beslissing van 4 april 2022.

20. Het gegeven dat de tussenkomende partij meerdere percelen zal kunnen gebruiken ten gevolge van een – ten tijde van het bestreden besluit nog niet definitieve – ruilverkaveling, doet geen afbreuk aan het voorgaande.

21. Het enige middel is gegrond.

Dit verantwoordt de vernietiging van de eerste bestreden beslissing van 4 april 2022 in zoverre de pacht wordt toegekend aan de tussenkomende partij en ook, ten behoeve van de duidelijkheid in het rechtsverkeer, van de bestreden beslissing van 27 april 2022, in dezelfde mate.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de kerkraad van de Kerkfabriek Heilige Maria Boutersem van 4 april 2022 en het besluit van de kerkraad van de Kerkfabriek Heilige Maria Boutersem van 27 april 2022, in zoverre daarin de pacht voor perceel 24131 B214 wordt toegewezen aan P.R.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoeker.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zevenentwintig februari tweeduizend vijftientwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement