

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 59.232 van 25 april 1996
in de zaak A. 65.134/VII-13.338.**

In zake : de n.v. IMMO T.,
gevestigd te GROOT-BIJGAARDEN,
Brusselstraat 203

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering.

D E R A A D V A N S T A T E, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de
n.v. IMMO T. op 14 augustus 1995 heeft ingediend om de
schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het
besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse minister van
Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse
Aangelegenheden waarbij haar de bouwvergunning wordt
geweigerd voor het oprichten van een commerciële ruimte
met appartement aan de Brusselstraat 203 te Dilbeek
(Groot-Bijgaarden), op een perceel kadastraal bekend
Sectie B, nr. 66k;

Gelet op de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de ar-
tikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste
Auditeur J. BOVIN;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 14 december 1995 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 februari 1996;

Gehoord het verslag van Staatsraad M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat M. VAN DIEVOET, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur J. BOVIN;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat het enig middel luidt als volgt :

"Enig middel, genomen uit de artikelen 45 en 55, § 3, van de Stedebouwwet van 29 maart 1962, van de artikelen 1134 en 1165 van het Burgelijk Wetboek en wegens onbevoegdheid,

doordat de tegenpartij het beroep van de verzoeker heeft verworpen en de vergunning heeft geweigerd op de overweging 'dat hoe dan ook de vergunningverlenende overheid zich niet kan inlaten met de exacte ligging van erfdienstbaarheden; dat het geschil van

deze zaak tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoort; dat de overheid over exacte gegevens moet kunnen beschikken om ondubbelzinnig te kunnen oordelen over de bouwaanvraag; dat de bouwaanvraag in openbaar onderzoek werd gesteld (koninklijk besluit van 6 februari 1971 en latere wijzigingen); dat een gezamenlijk bezwaarschrift werd ingediend waarmede rekening dient te worden gehouden; dat om deze redenen het beroep dient afgewezen',

terwijl de overheid rechtens geen bouwvergunning kan weigeren wegens het bestaan van een burgerlijk geschil omtrent de ligging en de omvang van een recht van overgang, en dit zeker niet tegen een titel in die de ligging en de omvang bij overeenkomst vastlegt.

Toelichting.

Dat de bouwplannen een recht van overgang van 3 meter eerbiedigen wordt niet betwist, netzomin als het feit dat de partijen BEYL en DE KOCK, die hun akkoord met de verlegging van de losweg betwisten, het plan met verlegging van de losweg voor akkoord hebben getekend.

Indien zij - zoals zij beweren - bij het zetten van hun handtekening ten bewijze van hun akkoord zouden zijn misleid, dan kan de overheid in dit geschil geen standpunt innemen zoals te dezen door een bouwvergunning te weigeren zolang de rechtbank geen uitspraak heeft gedaan over de geldigheid van de titel tot verlegging van de doorgang.

Want ofschoon overeenkomsten slechts gevolg hebben tussen de contracterende partijen en zij aan derden geen nadeel toebrengen, d.w.z. dezen niet ertoe verplichten de uit de overeenkomsten ontstane verbintenissen uit te voeren, heeft die bepaling niet tot gevolg dat de overeenkomsten door de derden voor niet-bestaande kunnen gehouden worden derwijze dat dezen de gevolgen ervan tussen de contracterende partijen niet moeten erkennen (Cass., 27 april 1953, R.W., 1953-54, 571; Pas., 1953, I, 654, vgl. Cass., 10 december 1971, Arr. Cass., 1972, 360; Pas., 1972, I, 355; Cass., 29 mei 1974, Arr. Cass., 1974, 1072; Cass., 14 november 1986, Pas., 1987, I, 357).

Door te dezen te stellen dat de overeenkomst tussen de verzoekster en de buren m.b.t. de losweg in betwisting is, en zij derhalve geen geldige grond kan vormen voor het verlenen van een bouwvergunning, miskent de administratieve overheid haar bevoegdheidsgrenzen maar schendt zij meteen ook de artikelen 1134 en 1165 B.W. : zij weigert aldus de erkenning van de gevolgen van een wettig aangegane overeenkomst, die tussen partijen tot wet strekt en slechts kan worden herroepen met wederzijdse toestemming of op de gronden die de wet erkent.

Die overeenkomst toont - zoals ook door de deskundige van de gemeente gesteld - voldoende duidelijk aan waar en hoe de losweg komt te liggen, en hij is

voor akkoord getekend door de bezwaarindieners. Zolang de rechtbank dit akkoord niet heeft vernietigd c.q. ontbonden, dient de stedenbouwkundige overheid die overeenkomst te eerbiedigen. Zij mag in elk geval niet, zo al niet in rechte dan zeker niet in feite deze overeenkomst verwerpen en met een bezwaarschrift van bureu omtrent bugerlijke rechten op (het oude tracé van) de weg rekening te houden (zie in dezelfde zin, o.m. R.v.St., arrest LAURENT, nr. 47.503 van 19 mei 1994)";

Overwegende dat in haar nota de verwerende partij onder meer stelt :

"(...)

Verder dient opgemerkt dat omtrent de erfdienstbaarheid nergens uit het dossier blijkt dat de eigenaars van de heersende erven (HUYGH, nr. 77 v2; BRACKX, nr. 77 k2; DE KEERSMAKER, nr. 77 a3) hun akkoord voor de versmalling en de gedeeltelijke verplaatsing van de erfdienstbaarheidsweg hebben gegeven.

In casu ontbreekt op het plan VERDOODT de handtekening van de eigenaars van de heersende erven.

Verzoekster gaat er dan ook ten onrechte van uit dat enkel op basis van de officiële stukken het plan VERDOODT dient gevolgd te worden, vermits de handtekening van partijen er hoe dan ook op voorkomt.

Bijgevolg kan de rechtspraak van de Raad van State, stellende dat in geval van een burgerrechtelijk geschil de overheid, bij het vervullen van de haar bij artikel 55 van de Stedenbouwwet opgedragen taak, niet verder mag gaan dan de erkenning en materiële vaststelling van de rechten waarvan het bestaan is aangenomen door de betrokken partijen of is vastgesteld in een akte die het vereiste gezag en de nodige bewijskracht heeft, niet toegepast worden.

In casu kan immers enkel overgegaan worden tot materiële vaststelling van de rechten vastgelegd in het proces-verbaal van opmeting en afpaling opgesteld door landmeter VERDOODT, waarvan het bestaan is aangenomen door enkele betrokken partijen.

In het Ministerieel Besluit d.d. 1 juni 1995 wordt dan ook terecht gestipuleerd :

'Overwegende dat hoe dan ook de vergunningsverlenende overheid zich niet kan inlaten met de exacte ligging van erfdienstbaarheden; dat het geschil van deze zaak tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoort; dat de overheid over exacte gegevens moet kunnen beschikken om ondubbelzinnig te kunnen oordelen over de bouwaanvraag; dat de bouwaanvraag in openbaar onderzoek werd gesteld (koninklijk besluit van 6 februari 1971 en latere wijzigingen); dat een gezamenlijk bezwaarschrift

werd ingediend waarmede rekening dient te worden gehouden; dat om deze redenen het beroep dient afgewezen'";

Overwegende dat het bestreden besluit onder meer overweegt :

"(...)

dat desbetreffende konstruktie volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, bij ministerieel besluit van 7 maart 1977 vastgesteld, ondergebracht is in een woongebied en gelegen aan de Brusselsestraat, op het perceel kadastraal bekend Sectie B, nr. 66 k, zijnde een perceel met een oppervlakte van 1 are 35 ca; dat momenteel het perceel braakliggend is en te situeren is tussen de woningen nrs. 199 en 205; dat langs de kant van de woning nr. 199 een losweg met erfdienstbaarheid van doorgang voor aanpalend perceel en de achterliggende erven ligt; dat de minste breedte van de losweg 3 m bedraagt; dat deze losweg verhard is en doorgang tot de woning nr. 201 verschaft; dat de achtergelegen percelen, kadastraal bekend nrs. 77 k2, 77 v2, 72 k, 73 r en 77 a3/deel eveneens heersende erven zijn ten opzichte van de erven nrs. 69 s, 66 k, 72 k en 73 r en derhalve mogen gebruik maken van de losweg; dat uit een onderzoek van het dossier is gebleken dat de op de bouwplannen ingetekende losweg qua breedte en ligging niet overeenstemt met de ligging en breedte van deze erfdienstbaarheidsweg volgens vroegere titels; dat een proces-verbaal van opmeting en afpaling van 26 maart 1992 tussen de percelen 66 k (IMMO T), 69 s (konsoorten BEYL), 73 r (DE KOCK-ROBERT) en 72 k (DAVET en kinderen) door de betrokken partijen werd ondertekend en op 15 februari 1992 werd geregistreerd; dat echter de eigenaars BEYL, DE KOCK-ROBERT voor wat betreft de verplaatsing van de losweg het door hen ondertekende proces-verbaal betwisten en stellen dat volgens de grafische gegevens van het plan van dit proces-verbaal de erfdienstbaarheidsweg versmald en verlegd wordt op de eigendom van BEYL; dat deze betwisting, steunende op een mogelijke misvatting van de betrokken partijen een juridische kwestie is die enkel kan worden beslecht door de Burgerlijke Rechtbank; dat het voormeld proces-verbaal van opmeting en afpaling betrekking heeft op perceel, sectie B, nr. 66 k waarbij de oppervlakte van 1 are 35 ca en de perceelsgrens wordt bepaald door de nieuw geplaatste palen B, C en D; dat de erfdienstbaarheid, namelijk een losweg en erfdienstbaarheid van doorgang aangegeven op bijgaand plan in gele kleur wordt aangegeven; dat omtrent deze erfdienstbaarheid niet werd aangetoond dat de eigenaars van de heersende erven

(HUYGH, nr. 77 v2, BRACKX, nr. 77 k2, DE KEERSMAKER, nr. 77 a3) hun akkoord voor de versmalling en de gedeeltelijke verplaatsing van de erfdienstbaarheids-weg hebben gegeven;

Overwegende dat hoe dan ook de vergunningverlenende overheid zich niet kan inlaten met de exacte ligging van erfdienstbaarheden; dat het geschil van deze zaak tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoort; dat de overheid over exacte gegevens moet kunnen beschikken om ondubbelzinnig te kunnen oordelen over de bouwaanvraag; dat de bouwaanvraag in openbaar onderzoek werd gesteld (koninklijk besluit van 6 februari 1971 en latere wijzigingen); dat een gezamenlijk bezwaarschrift werd ingediend waarmede rekening dient te worden gehouden; dat om deze redenen het beroep dient afgewezen; (...)"

Overwegende dat het middel ervan uitgaat dat de eigenaars van alle heersende erven de overeenkomst met betrekking tot de verlegging van de erfdienstbaarheid hebben ondertekend; dat uit de overwegingen van het bestreden besluit, evenals uit het verslag van de door de gemeente aangestelde deskundige -verslag waarnaar ook verzoekster verwijst-, blijkt dat dit niet het geval is; dat het verslag van 23 juni 1994 van de door de gemeente aangestelde deskundige vermeldt :

"II. Vaststellingen uit de opzoekingen : (...) 3. De achteringelegen percelen, kadastraal gekend nr. 77 k2, 77v2, 73r en deel 77a3 gelden eveneens als heersende erven t.o.v. de erven kadastraal gekend nrs. 69s, 66k, 72k en 73r en mogen van de erfdienstbaarheid gebruik maken, ingevolge de akte RASPE d.d. 6/6/1951";

dat het bestreden besluit hieromtrent overweegt :

"dat langs de kant van de woning nr. 199 een losweg met erfdienstbaarheid van doorgang voor aanpalend perceel en de achterliggende erven ligt; (...) dat de achtergelegen percelen, kadastraal bekend nrs. 77 k2, 77 v2, 72 k, 73 r en 77 a3/deel eveneens heersende erven zijn ten opzichte van de erven nrs. 69 s, 66 k, 72 k en 73 r (toebehorende aan respectievelijk IMMO T, de consorten BEYL, DE KOCK-ROBERT en de Weduwe DAVET en kinderen) en derhalve gebruik mogen maken van de losweg; dat uit een onderzoek van het dossier is gebleken dat de op de bouwplannen ingetekende losweg qua breedte en ligging niet over-

eenstemt met de ligging en breedte van deze erfdienstbaarheidsweg volgens vroegere titels; (...) dat omtrent deze erfdienstbaarheid niet werd aangetoond dat de eigenaars van de heersende erven (HUYGH, nr. 77 v2, BRACKX, nr 77 k2, DE KEERSMAKER, nr. 77 a3) hun akkoord voor de versmalling en de gedeeltelijke verplaatsing van de erfdienstbaarheidsweg hebben gegeven";

dat deze overwegingen door de verzoekende partij niet worden betwist;

Overwegende dat het "gezamenlijk bezwaarschrift" dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd ingediend en waarnaar in de overwegingen van het bestreden besluit wordt verwezen mede werd ingediend door de eigenaars van de erven kadastraal bekend nrs. 77 k2, 77 v2, 77 a3 en 73 r, waarvan niet is aangetoond en door verzoekende partij overigens niet eens wordt beweerd dat zij hun akkoord met de versmalling en gedeeltelijke verplaatsing van de erfdienstbaarheid van doorgang hebben gegeven; dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij betoogt, dan ook moet worden vastgesteld dat de "titel (...) die de ligging en de omvang (van de erfdienstbaarheid van doorgang) bij overeenkomst vastlegt", en waarop haar middel is gesteund, niet door alle heersende erven is mede-ondertekend; dat hieruit volgt dat, zelfs in de veronderstelling dat het middel gegrond zou zijn, het bestreden besluit nog een voldoende grondslag vindt in de overwegingen die betrekking hebben op de erven die geen partij zijn in het proces-verbaal van opmeting en afpaling van 26 maart 1992, en die door verzoekende partij niet worden betwist;

Overwegende dat het middel derhalve niet als een ernstig middel dat de vernietiging van het bestreden besluit kan verantwoorden, kan worden weerhouden; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Enig artikel.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijftientwintig april 1900 zesennegentig, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de H.	J. VERMEIRE,	kamervoorzitter,
Mevr.	M. VRINTS,	staatsraad,
de H.	R. STEVENS,	staatsraad,
Mevr.	Ch. BAMPS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

Ch. BAMPS.

J. VERMEIRE.