RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 64.188 van 28 januari 1997
in de zaak A. 72.815/X-7148.

In zake : Vereniging van medeëigenaars Domein EL SOL,
vertegenwoordigd door haar beheerder
Margaretha DE SAGER,
wonende te BERLARE,
Donklaan 205

tegen :

1. de gemeente BERLARE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te GENT,
Coupure 5.

Tussenkomende partijen :

1. Paul DE LEENHEER,
2. Claudine VRIJDAGHS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat L. DE MEYER,
kantoor houdende te WETTEREN,
Nieuwstraat 3.

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

Gezien het verzoekschrift dat namens de vereniging van medeëigenaars van het Domein EL SOL, door haar beheerder, Margaretha DE SAGER, op 14 januari 1997 werd ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van het besluit van 3 december 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare waarbij aan de echtgenoten DE LEENHEER-VRIJDAGHS de bouwvergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen te Berlare, Donklaan, sectie B, nr. 1176, onder verbeurte van een dwangsom van 50.000 fr. "per dag vertraging vanaf het tijdstip waartoe de gemeente Berlare bij monde van het College

van burgemeester en Schepenen, gehouden is om de opschorting te bevelen en/of per vastgestelde overtreding";

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

Gezien de nota's van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 14 januari 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 21 januari 1997;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat S. DE SMET, die verschijnt voor verzoekster, van Advocaat G. VAN KEER, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaten L. DE MEYER en D. MATTHYS, die verschijnen voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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

Overwegende dat Paul DE LEENHEER en Claudine VRIJDAGHS met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de eerste verwerende partij een exceptie opwerpt met betrekking tot de ontvankelijkheid van het verzoekschrift; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen exceptie uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die exceptie alleen nodig is indien zou komen vast te staan dat de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de vordering tot schorsing vervuld zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, 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 de verzoekende partij verklaart de vereniging te zijn van de medeëigenaars van het domein EL SOL; dat in het inleidend verzoekschrift wordt gesteld dat de vereniging optreedt op grond van artikel 577 - 9, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek; dat zij, wat betreft de derde door de §§ 1 en 2 van artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde, aanvoert wat volgt :

> "Dat wanneer het gebouw éénmaal wordt opgericht, verzoekster niet alleen licht en lucht zal worden ontnomen, maar bovendien het uitzicht op het Donkmeer zal ontnomen worden, een uitzicht dat verzoekster op heden meer dan dertig jaar uitoefent;
>
> Dat immers de appartementen en studio’s op het domein van verzoekster zodanig geconcipieerd zijn dat zij allen een prachtig uitzicht hebben op het meer;
>
> Dat wanneer dit uitzicht zal ontnomen worden door de oprichting van de alleenstaande woning de waarde

van talrijke appartementen en studio’s ongetwijfeld zal dalen.
(...)
Dat verzoekster momenteel reeds onomkeerbare schade lijdt nu uit het proces-verbaal duidelijk blijkt dat zij vanaf heden het zal moeten stellen zonder het bosje met de hoogstammige bomen aan de oostzijde van het perceel van verzoekster";

Overwegende dat de vermindering van licht en lucht evenals de wijziging van het uitzicht vanuit de appartementen en studio’s -die privatieve delen zijn-, nadelen zijn die niet door de vereniging van medeëigenaars, maar onderscheidenlijk door de bewoners van de respectieve appartementen en studio’s worden ondergaan; dat ook de waardevermindering van de bedoelde appartementen en studio’s die ervan het gevolg zou zijn, een nadeel is waarvan elke eigenaar van privatieve delen, en niet de vereniging van medeëigenaars, het voorwerp is; dat het aangevoerde nadeel geen persoonlijk nadeel is; dat de vordering om die reden niet gegrond is;

Overwegende dat de raadsman van de verzoekende partij daags na de terechtzitting aan de Raad van State een faxbericht heeft laten geworden waarin hij onder meer stelt :

"Het standpunt van de auditeur is in ieder geval onterecht, vermits :
- de raadsman van verzoekster op de zitting van 21.01 jl een algemeen mandaat voorlegde om welkdanige procedure dan ook te voeren in het belang van het Domein EL SOL;
- Mevrouw DE SAGER in de procedure voor de Raad van State in ieder geval hoedanigheid en belang heeft vermits zij niet alleen optreedt als beheerder van het Domein EL SOL, en in die hoedanigheid krachtens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid artikel 577 e.v. alle maatregelen kan treffen in geval zij oordeelt dat de vereiste van hoogdringendheid aanwezig is, maar zij bovendien ook optreedt als individuele eigenares van een appartement gelegen op het domein EL SOL, en mij in die hoedanigheid ook geraadpleegd heeft en mij een

mandaat heeft verleend om alle mogelijke procedures te starten om haar belangen als eigenares van een onroerend goed, gelegen op het domein EL SOL en gesitueerd naast het perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend, te verdedigen.

Het standpunt van de auditeur is in ieder geval onjuist en kortzichtig vermits hij geen oog heeft voor o.m. andere wettelijke bepalingen zoals boven aangegeven";

Overwegende dat op de terechtzitting van 21 januari 1997 de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen; dat voormeld faxbericht derhalve onontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Paul DE LEENHEER en Claudine VRIJDAGHS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig januari 1900 zevenennegentig, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
	R. STEVENS,	staatsraad,
	K. VANHOUTTE,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

K. VANHOUTTE. **M. VRINTS.**