

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 70.614 van 12 januari 1998
in de zaak A. 51.376/IX-339.**

In zake : Marcel LEEMANS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DAEM,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Jetselaan 32/2

tegen :

de kerkfabriek SINT-GAUGERICUS van Kobbegem.

D E R A A D V A N S T A T E , I X e K A M E R ,

Gezien het verzoekschrift dat op 27 april 1993 werd ingediend namens Marcel LEEMANS, landbouwer, door zijn toenmalig raadsman C. MATHEUSSEN, advocaat te Brussel, om de vernietiging te vorderen van het besluit van het bureau van kerkmeesters van de kerkfabriek SINT-GAUGERICUS van Kobbegem, genomen op 25 oktober 1992, waarbij "de pacht van twee percelen landbouwgrond, gelegen te Hamme (Merchtem) langsheen de Heidestraat, samen groot 2ha 32a 10ca, gekadastreerd sectie A nrs. 109 en 110/a, niet (wordt) toegewezen" aan verzoeker;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 21 mei 1996 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 13 oktober 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 november 1997;

Gehoord het verslag van de Eerste Voorzitter van de Raad van State G. BAETEMAN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. COOLS die, loco Advocaat W. DAEM verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat K. DE NIL, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Eerste Auditeur F. DE BUEL;

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

1. Over de gegevens van de zaak.

1.1. Op 9 april 1992 beslist de raad van de kerkfabriek SINT-GAUGERICUS van Kobbegem een perceel landbouwgrond, gelegen langsheen de Heidestraat te Hamme (Merchtem), groot 2ha 32a 10ca, gekadaastreerd sectie A nrs. 109 en 110/a, openbaar te verpachten.

1.2. In de door die raad vastgestelde pachtvoorwaarden wordt bepaald dat, in geval moet worden overgegaan tot verhuring uit de hand tegen de wettelijke pacht prijs, de voorkeursnormen gelden, vastgesteld door de bestendige deputatie van de toenmalige provincie Brabant.

Luidens de derde voorkeursnorm dient het te verpachten goed toegewezen te worden "aan de kandidaat waarvan de pachthoeve rechtstreeks paalt aan het te verpachten goed".

Volgens de tweede en vijfde voorkeursnorm dient de toewijzing te gebeuren, respectievelijk "aan de kandidaat waarvan de uitbating volledig het te verpachten goed insluit" en "aan de kandidaat met de kleinste uitbating".

1.3. Verzoeker is exploitant van een hoeve, gelegen aan de Heidestraat 2, te Hamme (Merchtem), kadastraal gekend onder sectie A nr. 111/f, staande op een perceel gekadaastreerd onder sectie A nr. 111/1.

Verzoeker baat voor landbouwdoeleinden tevens de percelen uit, gekend onder de nrs. 185a, 178a en b, 177, 114 en 119a en f, die samen met het perceel nr. 111/1 een u-vormig aaneengesloten geheel vormen, welke een weg en de te verpachten goederen omsluiten.

Het perceel waarop verzoekers pachthoeve staat wordt van de te verpachten goederen gescheiden door voornoemde, 4 m brede, weg. Het perceel, gekend onder het nr. 185a paalt daarentegen wel (rechtstreeks) aan de te verpachten goederen.

1.4. Zich beroepend op, onder meer de derde voorkeursnorm, doet verzoeker, op 15 oktober 1992, een prijsaanbod voor de te verpachten goederen.

1.5. Het bureau van de kerkmeesters beslist, op 25 oktober 1992, de pacht van de gronden toe te wijzen aan E. GABRIELS, kandidaat met de kleinste uitbating.

Op 2 maart 1993 meldt het bureau der kerkmeesters aan verzoeker dat de pacht hem niet werd toegewezen;

2. Over de gegrondheid van het beroep.

2.1. Overwegende dat verzoeker in een enig middel aanvoert dat het bestreden besluit genomen werd met schending "van artikel 1134 Burgerlijk Wetboek en van artikel 2, eerste lid, evenals van de in dat artikel vermelde norm 3 van het Besluit dd. 6 augustus 1987 van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Brabant betreffende de verhuring van landeigendommen door de gemeenten, O.C.M.W.'s, Kerkfabrieken, en andere openbare instellingen (vaststellen van de voorkeursnormen)", doordat "het niet rechtstreeks palen van (verzoekers') pachthoeve aan de te verpachten gronden afgeleid wordt uit het feit dat de pachthoeve op een kadastraal perceel staat (nr. 111f) dat niet rechtstreeks paalt aan de kadastrale opdeling van de verpachte gronden (kadastrale nummers 109 en 110a), nu er een weg loopt tussen 110a en 111f" terwijl "het rechtstreeks aanpalen niet dient te worden beoordeeld met als uitsluitend criterium de kadastrale lijnen, doch dient beoordeeld op grond van de werkelijke situatie (waarin kadastrale aanduidingen slechts fiscale hulpmiddelen zijn)"; dat "in casu de pachthoeve van verzoeker zich bevindt op een aaneengesloten stuk grond dat gevormd wordt door verschillende kadastrale percelen welke alle aaneensluiten, derhalve één geheel uitmaken" en dat "het voorkomen van een kleine landweg tussen twee erven (zoals in casu) geenszins uitsluit dat ze als aanpalend kunnen en dienen te worden aanzien";

2.2. Overwegende dat de verwerende partij van haar kant stelt dat "uit alle stukken, welke trouwens door verzoeker zelf worden medegedeeld, duidelijk blijkt dat het perceel waar de pachthoeve op staat, geenszins rechtstreeks paalt aan het te verpachten goed", dat "het hier in casu helemaal niet gaat over een kleine landweg, doch wel over een duidelijk aangelegde weg, welke een volledig geasfalteerde weg is, welke zeker 5 à 6 meter

breed is" en dat, zoals trouwens ook blijkt uit de andere voorkeursnormen, "wanneer in voorkeurnorm 3 wordt gesproken van de pachthoeve, men inderdaad doelt op dat perceel waar de pachthoeve deel van uitmaakt en waar dan ook de zetel als dusdanig van de bedrijvigheid is";

2.3. Overwegende dat verzoeker antwoordt dat "hoofdzaak is dat de Kerkfabriek weigert te erkennen dat de uitbating van verzoeker een aaneengesloten geheel vormt waarop de pachthoeve staat en dat dit aaneengesloten geheel met pachthoeve rechtstreeks paalt aan de litigieuze pachtgronden van de kerkfabriek"; dat "dit aaneengesloten geheel in een reeks kadastrale percelen is ingedeeld, irrelevant is, zoals algemeen wordt aangevaard", dat "de betekenis van kadastrale indelingen louter administratief is" en dat "de weg die tussen het huis van verzoeker en de litigieuze gronden loopt, en die ter hoogte van de eigendom van verzoeker dood loopt, een landelijke weg is, zij het geasfalteerd (breedte 4 m)";

2.4. Overwegende dat uit de gegevens van de zaak -meer bepaald die met betrekking tot de kadastrale ligging en de aanduiding van die goederen- blijkt dat de "pachthoeve" van verzoeker van de litigieuze pachtgronden gescheiden wordt door een vier meter brede geasfalteerde weg, met andere woorden dat zijn erf met bijbehorende hoeve, strikt genomen, niet grenst aan die gronden en dat, derhalve, er geen sprake kan zijn van "rechtstreeks palen aan" de te verpachten gronden; dat zijn aaneengesloten landerijen, waarop zich uiteraard ook zijn hoeve bevindt, "manifest paalt aan de litigieuze te verpachten percelen", althans toch voor een deel;

2.5. Overwegende dat onder "pachthoeve", als bedoeld in de derde voorkeursnorm, niet alleen moet worden begrepen de eigenlijke hoeve, zijnde een landbouwerswoning, met de daarrond gelegen bedrijfsgebouwen, doch ook de daarrond, en derhalve aanpalende, landerijen, welke tezamen met die hoeve, landbouwbedrijfsmatig, één geheel vormen; dat indien de overheid, bij het vaststellen van de derde voorkeursnorm, het landbouwbedrijfsmatige criterium voor ogen zou hebben gehad, zij niet de term "pachthoeve" zou hebben gebruikt, doch wel, zoals trouwens in de tweede en vijfde voorkeursnorm, de term "uitbating"; dat het al dan niet doodlopen van de weg en de vroegere contractuele verpachting van E. GABRIELS ter zake niet dienend zijn;

2.6. Overwegende dat verzoekers argument in verband met het onterecht gebruik van kadastrale indelingen volkomen irrelevant is; dat verzoekers enig middel dan ook niet opgaat;

2.7.1. Overwegende dat verzoeker in zijn laatste memorie zogenaamd nieuwe gegevens aanvoert, op grond waarvan een zogenaamd nieuw middel wordt aangevoerd, steunende op machtsafwending;

2.7.2. Overwegende dat daargelaten de vraag of verzoeker die zogenaamde nieuwe gegevens -welke, overigens, op geen concrete wijze aannemelijk worden gemaakt- en dit zogenaamd nieuw middel niet reeds vroeger had kunnen aanbrengen, meer bepaald, minstens toch, in zijn memorie van wederantwoord, dient vastgesteld dat het op machtsafwending gesteund middel niet opgaat;

2.7.3. Overwegende dat loutere beweringen niet het samenspel van nauwkeurige, zwaarwichtige en overeenstemmende vermoedens of indiciën uitmaken, die vereist zijn opdat machtsafwending zou kunnen worden aangenomen; dat ook dit middel niet opgaat,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van verzoeker.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twaalf januari 1900 achtennegentig, door de IXe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	G. BAETEMAN,	eerste voorzitter van de Raad van State,
	A. BEIRLAEN,	staatsraad,
	J. SMETS,	staatsraad,
Mevr.	S. DOMS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

G. BAETEMAN.