

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 160.830 van 29 juni 2006
in de zaak A. 171.189/VII-35.694.**

In zake : Hasan CICEK,
die woonplaats kiest bij
advocaat Chr. THIEBAUT,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Lambermontlaan 32

tegen :

de Vlaamse Landmaatschappij,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te LEUVEN,
Naamsestraat 165.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE VIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Hasan CICEK op 17 maart 2006 heeft ingediend om de schorsing te vorderen van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 26 januari 2006 van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de uitoefening van het recht van voorkoop als bedoeld in artikel 37, 38 en 39 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu, met betrekking tot een onroerend goed gelegen te Diest, 6de afdeling (Deurne), sectie B, nrs. 175/E en 176/H;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur W. WEYMEERSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gelet op de beschikking van 12 juni 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 juni 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat L. PEETERS die, loco advocaat Chr. THIEBAUT verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat S. GEUVENS die, loco advocaat J. BERGÉ verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur W. WEYMEERSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en 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 nietigverklaring 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, wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, dat de verzoeker met betrekking tot de ernst van het nadeel in zijn in het Frans opgesteld verzoekschrift, samengevat, aanvoert dat de bestreden beslissing een inbreuk inhoudt op zijn grondwettelijk gewaarborgd eigendomsrecht, dat de betrokken eigendom mooi gelegen is, en dat hij er reeds instandhoudingswerken heeft in uitgevoerd; dat hij ook doet gelden dat de verkoop aan de verwerende partij zal hebben plaatsgehad voor het afhandelen van zijn annulatieberoep;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt :

“(…) De verzoekende partij wijst erop dat het goed uitzonderlijke kenmerken vertoont, m.n. een oppervlakte van 60 are in een opmerkelijk kader (een natuurreserveaat), hetgeen essentieel was voor hem om het te kopen. De verzoekende partij wil daarmee vooral wijzen op de ernst van het nadeel.

De verwerende partij meent dat deze overigens weinig concreet toegelichte elementen van persoonlijke appreciatie niet pertinent zijn als het erom gaat een MTHEN te omschrijven, laat staan om de ernst ervan aan te tonen.

De objectieve en subjectieve waarde van een onroerend goed constitueert geen nadeel op zichzelf. Zelfs bij het 'verlies' van een dergelijk goed, wat het gevolg zou kunnen zijn van een administratieve beslissing, kan de beweerde waarde niet relevant zijn, vermits het altijd om een financieel vergoedbare en dus in principe herstelbare waarde gaat.

(…) Het feit dat verzoekende partij reeds verschillende werken heeft uitgevoerd op het betrokken terrein, getuigt van onvoorzichtigheid. Het goed was en is nog niet zijn eigendom, aangezien de koopovereenkomst uitdrukkelijk werd gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop (art. 7 van de koopovereenkomst, stuk 11) en onder de

opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering (bijzondere voorwaarde vermeld in fine van de overeenkomst - stuk 11). Aan geen van de beide voorwaarden werd voldaan, zodat de verzoekende partij niet aantoonde dat hij werken kon en mocht uitvoeren.

Het beweerde verlies van investeringen die verzoekende partij op eigen risico heeft gedaan, wordt niet veroorzaakt door de bestreden beslissing, maar berust op een exclusief aan de verzoekende partij toe te rekenen beslissing. Er is dus geen oorzakelijk verband tussen de bestreden beslissing en het beweerde nadeel.

Herstellingen en investeringen zijn op zichzelf ook weer financieel vergoedbaar, en dus herstelbaar. Ze komen om die reden alleen al niet in aanmerking als MTHEN.

(...) Verder werpt de verzoekende partij op dat de uitvoering van de bestreden beslissing verhindert dat hij het betrokken goed verwerft. Daardoor wordt volgens hem een ernstige inbreuk gepleegd op zijn grondwettelijk eigendomsrecht.

De verwerende partij gaat ermee akkoord dat een aantasting van een grondrecht ernstig kan zijn. Zij is evenwel van mening dat daar in dit geval geen sprake van is.

De verzoekende partij heeft het goed gekocht onder een dubbele opschortende voorwaarde (cfr supra). Slechts wanneer het voorkeepsrecht niet zou worden uitgeoefend en hij de nodige financiering zou bekomen, zou de verzoekende partij eigenaar kunnen worden. Zelfs al zou het voorkeeps(re)cht niet zijn uitgeoefend, quod non, dan nog zou de verzoekende partij slechts eigenaar kunnen worden in de mate dat hij een financiering vindt, zodat wordt voldaan aan de tweede opschortende voorwaarde. Zolang de verzoekende partij niet aantoonde dat aan die tweede opschortende voorwaarde wordt voldaan blijven zijn beweerde eigendomsrechten louter hypothetisch en virtueel.

Maar er is meer. Ook op grond van de figuur van het voorkeepsrecht zelf moet worden besloten dat het eigendomsrecht van de verzoekende partij niet is ontstaan. Art. 37 § 2 van het Natuurbehoudsdecreet bepaalt dat de eigenaar het onroerend goed slechts mag verkopen nadat hij de Vlaamse regering de gelegenheid heeft gegeven om haar voorkeepsrecht uit te oefenen. Het nadeel van de schending van een eigendomsrecht bestaat dus niet, omdat dit recht niet is ontstaan.

Ondergeschikt beklemtoont de verwerende partij dat het recht van voorkoop van art. 37-39 Natuurbehoudsdecreet van 21 oktober 1997 een wettelijk ingestelde rechtsfiguur is, die een gerechtvaardigde beperking op het eigendomsrecht (vooral dan van de verkoper) inhoudt, nu het recht via wettelijk vastgelegde (procedurele én inhoudelijke) voorwaarden dient te worden uitgeoefend. In casu werd aan deze voorwaarden voldaan, zoals blijkt uit de uiteenzetting hieronder.

(...) In geval van vernietiging van de bestreden beslissing nadat de koopakte van de verwerende partij zou zijn verleden en overgeschreven - wat nog niet is gebeurd -, zou de verzoekende partij naar zijn mening de eigendom en het genot van het betrokken goed niet meer kunnen recuperen, omdat hij geen tweede overschrijving zou kunnen bekomen. De verzoekende partij meent dan ook dat de schorsing van de bestreden beslissing noodzakelijk is om te verhinderen dat de koopovereenkomst van eerste verwerende partij wordt overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaring.

Deze redenering van de verzoekende partij is onjuist. Indien uw Raad de bestreden beslissing vernietigt, kan de verzoekende partij de per hypothese overgeschreven koopovereenkomst zonodig - indien de eerste verwerende partij het vernietigingsarrest niet zou willen of kunnen naleven - op grond van het erga omnes geldende arrest laten nietig verklaren door de burgerlijke rechter. De nietigverklaring zal uiteraard worden overgeschreven en het goed zal gezuiverd zijn van in- en overschrijvingen.

Het hypothetische verlijden van de authentieke verkoopsakte conform het uitgeoefende voorkeoprecht brengt dus geen nadeel in de zin van een MTHEN tot stand, vermits het perfect herstelbaar is in een burgerlijke procedure en lasten en kosten hiervan financieel vergoedbaar zijn.

Overigens zou het beweerde nadeel geen oorzaak vinden in de bestreden beslissing, maar in een authentieke akte die er het gevolg van is";

Overwegende dat met het bestreden besluit de verwerende partij gebruik maakt van het voorkeoprecht ingesteld door het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu; dat nog geen eigendomsrecht is ontstaan, vermits de verkoopovereenkomst precies was gesloten "onder opschortende voorwaarde van het niet- uitoefenen van het recht van voorkeop inzake natuur"; dat de verzoeker niet concreet aantoont dat de beweerdelijk uitgevoerde instandhoudingswerken hem een ernstig nadeel berokkenen en niet aantoont dat hij de gemaakte kosten niet zou kunnen terugvorderen; dat evenmin wordt aangetoond dat, na gebeurlijke vernietiging van het bestreden besluit, de gesloten verkoopovereenkomst met de huidige verkopers niet meer zal kunnen worden gehonoreerd; dat aan de tweede schorsingsvoorwaarde niet is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negenentwintig juni tweeduizend en zes, door :

de H.	R. STEVENS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. WIJNANTS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

R. STEVENS.