

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.857 van 26 juni 2008
in de zaak A. 187.181/XII-5350.**

In zake : 1. Ludo Hoeckman,
 2. Carine Maes,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat K. De Muynck,
 kantoor houdende te Gent,
 Antwerpenplein 13/14

tegen :

de GEMEENTE BRAKEL,
die woonplaats kiest bij
advocaten C. De Wolf en K. Beke,
kantoor houdende te Maarkedal,
Etikhovestraat 6.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE XIIe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Ludo Hoeckman en Carine Maes op 22 februari 2008 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van “het besluit van 22 oktober 2007 van de Gemeenteraad van de gemeente Brakel [...] tot de uitoefening van het recht van terugkoop van de industriegrond gelegen te Brakel, sectie C, perceelnr. 861/D”;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgesteld door eerste auditeur L. Vermeire;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 30 mei 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 17 juni 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. Lust;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. Van Der Haert die, loco advocaat K. De Muynck verschijnt voor de verzoekers, en van advocaat C. De Wolf, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur L. Vermeire;

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,

OVERWEEGT WAT VOLGT :

De voornaamste feiten

1. Bij notariële akte van 6 augustus 1998 verkoopt de gemeente Brakel aan verzoekers industriegrond gelegen te Brakel, kadastraal bekend 2^{de} afdeling, sectie C, delen van nrs. 861, 863, 877c, 878c en 878b.

Volgens de bijzondere verkoopsvoorwaarden gaan de kopers de verbintenis aan om de aangekochte grond aan te wenden tot het oprichten van industrie- en/of ambachtelijke bedrijfsgebouwen en om er een industriële en/of ambachtelijke activiteit in uit te oefenen, maakt die verbintenis een essentiële voorwaarde van de verkoop uit, zullen de op te richten bedrijfsgebouwen dienstig zijn voor algemene metaalbewerking en -constructie, hydrauliek, en wordt de niet-naleving van de bijzondere verkoopsvoorwaarden beteugeld “zoals bepaald in artikel 17 van de algemene verkoopsvoorwaarden”.

Blijkens artikel 14 van deze algemene voorwaarden verbinden de kopers zich ertoe om de werken tot oprichting van de gebouwen aan te vatten ten laatste binnen vijftien maanden, de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen, zonder een termijn van drie jaar te overschrijden; de inbedrijfstelling zal dienen te gebeuren binnen zes maanden na beëindiging van de oprichting der gebouwen. Het artikel 17 van de algemene verkoopsvoorwaarden bepaalt dat ingeval de kopers hun vergunde activiteit staken of ingeval zij de verplichtingen en voorwaarden met betrekking tot het gebruik niet naleven, de verkoopster en het Vlaamse Gewest de verkochte grond zullen kunnen terugkopen - “een recht van terugkoop dat voortvloeit uit de wet betreffende de economische expansie”.

2. Op 20 juni 2007 schrijft het gemeentebestuur van Brakel aan verzoekers, met een verwijzing naar de artikelen 14 en 17 van de algemene verkoopsvoorwaarden, dat het college van burgemeester en schepenen aan de gemeenteraad zal voorstellen om de industriegrond terug te kopen indien zij niet binnen twee maanden overgaan tot het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag. Geantwoord wordt met een brief van 4 juli 2007 dat “de nodige stappen [zijn] ondernomen om een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in te dienen”, en dat er rekening mee dient te worden gehouden “dat we momenteel voor het jaarlijks verlof staan”.

Ter zitting van 22 oktober 2007 beslist de gemeenteraad om over te gaan tot de uitoefening van het recht van terugkoop van de industriegrond. Op 3 december 2007 dient eerste verzoeker de aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een bedrijfsgebouw.

De rechtsmacht van de Raad van State

3. De aangevochten gemeenteraadsbeslissing besluit tot de terugkoop, “zoals bepaald in de verkoopakte onder artikel 17”, “[g]ezien de verkoopsvoorwaarden niet zijn vervuld”. Het gaat meer bepaald om de voorwaarden in artikel 14.

In een eerste middel voeren verzoekers aan dat de gemeenteraad zich heeft gesteund op artikel 32 van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie, “vertaald” of “veruitwendigd” in artikel 17 van de verkoopakte, terwijl de verplichting waarin artikel 14 van de verkoopakte voorziet “niet wordt ‘gesanctioneerd’ met een (recht van) terugkoop, zoals bedoeld in artikel 17”. Volgens een tweede middel gaat, gelet op “de specifieke feitelijke context”, de gemeenteraadsbeslissing in tegen het rechtmatig vertrouwen van verzoekers en is zij niet voldoende en naar redelijkheid verantwoord.

4. Op het eerste gezicht wordt aldus de Raad van State verzocht zich uit te spreken over de vraag of de verwerende partij al dan niet in de juridische en feitelijke voorwaarden verkeerde om het recht van terugkoop uit te oefenen dat het artikel 17 van de verkoopakte haar verleent. Zo bekeken lijkt de vordering een geschil aan te brengen over de contractuele rechten tussen de partijen. Krachtens de artikelen 144 en 145 van de Grondwet behoort evenwel een dergelijk geschil tot de rechtsmacht van de rechterlijke orde.

Overigens lijkt de Raad van State evengoed zonder rechtsmacht, in de veronderstelling dat het terugkooprecht niet uit de verkoopovereenkomst tussen partijen voortvloeit, maar uit de regeling in artikel 32, § 1, van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie of, eventueel, uit de regeling in de artikelen 74 en volgende van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003, die voormeld artikel 32 met ingang van 1 januari 2004 heeft vervangen. Het zou er niet aan afdoen dat het geschil betrekking blijft hebben op het al dan niet bestaan van een subjectief recht, in verband waarmee de artikelen 144 en 145 van de Grondwet in beginsel de gewone rechter bevoegd hebben gemaakt.

Er is reden om ambtshalve vast te stellen dat de Raad van State zonder rechtsmacht is om van de vordering kennis te nemen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

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 zeventwintig juni 2008, door :

de HH. J. LUST,

F. BONTINCK,

De griffier,

F. BONTINCK.

wnd. kamervoorzitter,
staatsraad,
griffier.

De voorzitter,

J. LUST.