

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.710 van 12 november 2009
in de zaak A. 171.189/VII-35.694.**

In zake: Hasan CICEK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Christophe Thiebaut
kantoor houdend te Sint-Lambrechts-Woluwe
Paul Hymanslaan 71
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Bergé
kantoor houdend te Leuven
Naamsestraat 165
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 maart 2006, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij van 25 januari 2006 houdende de uitoefening van het recht van voorkoop als bedoeld in de artikelen 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, 6^{de} afdeling (Deurne), sectie B, nrs. 175/E en 176/H.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 160.830 van 29 juni 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Bij arrest nr. 191.930 van 26 maart 2009 zijn de debatten heropend en is het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat gelast met het verder onderzoek van de zaak.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Marc Lefever heeft een aanvullend verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 september 2009.

Staatsraad Pierre Barra heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank Vandevoorde, die loco advocaat Christophe Thiebaut verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Patrick Vandendael, die loco advocaat Jan Bergé verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Marc Lefever heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 12 september 2005 wordt er tussen de verzoeker en de eigenaars een onderhandse koopovereenkomst gesloten betreffende 60 are, 23 centiaren grond en een erop staand vakantieverblijf te Diest, 6^{de} afdeling, sectie B, nrs. 175/E en 176/H.

In artikel 7 van deze overeenkomst wordt gewezen op het bestaan van een voorkooprecht en wordt bepaald dat de verkoop geschiedt onder opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van dat recht van voorkoop.

In uitvoering van de artikelen 37 en volgende van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna : natuurbehouddecreet) brengt de instrumenterende notaris op 9 december 2005 de Vlaamse Landmaatschappij (hierna : VLM), met het oog op het eventueel uitoefenen van haar recht van voorkoop, op de hoogte van de voorgenomen verkoop.

3.2. Na schatting van de waarde van de grond door het aankoopcomité van de Federale Overheidsdienst Financiën en gunstig advies van de afdeling Natuur van AMINAL en van de Inspectie van Financiën, beslist de raad van bestuur van de VLM op 25 januari 2006 over te gaan tot de aankoop van de voormelde percelen en het erop staande vakantieverblijf. In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur, neergelegd in het administratief dossier, wordt daaromtrent vermeld wat volgt :

"Gelet op het gunstig advies van de afdeling Natuur (AMINAL) en mits het bekomen van een gunstig advies van de Inspectie van Financiën, machtigt de raad van bestuur de Vlaamse Landmaatschappij om in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest het recht van voorkoop uit te oefenen op 60a 23ca grond en vakantieverblijf (onder de stad Diest 6^{de} afd. (Deurne), gekadastréerd sectie B, nrs. 175/E en 176/H), gelegen in de uitbreidingsperimeter van het Vlaams natuurreservaat 'Vallei van de Drie Beken', tegen de overeengekomen prijs van 20.000 euro, plus aankoopkosten".

3.3. Met een brief van 26 januari 2006 brengt de VLM de instrumenterende notaris op de hoogte van het feit dat zij gebruik zal maken van haar recht van voorkoop.

Deze brief luidt als volgt :

"Betreft Recht van voorkoop natuur - uitbreidingsperimeter van het Vlaams natuurreservaat 'Vallei van de Drie Beken'
Verkoop door de heer Benedikt Faes en mevrouw Frieda Faes -
20051219112101

Geachte heer notaris,

U heeft aan de Vlaamse Landmaatschappij het goed gelegen te Diest 6^{de} afd. (Deurne), sectie B, nrs. 175/E en 176/H, samen groot 60a 23ca, tegen een totale prijs van 20.000 EUR te koop aangeboden.

De Vlaamse Landmaatschappij aanvaardt in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest dit aanbod, gebruikmakend van de rechten verleend aan het Vlaamse Gewest ingevolge artikelen 37, 38 en 39 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Mevrouw Myriam Arits, ingenieur bij de provinciale afdeling te 3000 Leuven, Diestsevest 25, zal mij bij de ondertekening van de akte vervangen.

Mag ik u vragen mij de ontwerpakte en een gedetailleerde nota van onkosten en ereloon, alsook een uittreksel uit de kadastrale legger, een kopie van de bodemattesten en een kopie van de inlichtingenfiche van het stadsbestuur te laten geworden (...)"

Dit is de formele bestreden akte.

IV. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

4. In een enig middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 37 van het natuurbehouddecreet, van de artikelen 5 en 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het natuurbehouddecreet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het algemeen rechtsbeginsel van goed beheer. Ten slotte roept hij ook het ontbreken van motieven in.

Hij zet uiteen dat de brief van 26 januari 2006 geen enkele motivatie bevat betreffende de reden waarom er werd overgegaan tot het uitoefenen van het recht van voorkoop op de betrokken terreinen. Hij stelt dat wel de rechtsgrond wordt vermeld maar dat de feitelijke motieven die aan de basis liggen van de beslissing niet worden aangegeven.

Daarenboven, aldus de verzoeker, laat de bestreden akte niet toe vast te stellen of de afdeling Natuur advies heeft uitgebracht, positief of negatief of stilzwijgend positief.

5. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord dat de bestreden beslissing wel degelijk de feitelijke overwegingen vermeldt die er aan de grondslag van liggen. Zij wijst op de vermelding bovenaan haar brief van 26 januari 2006 aan de instrumenterende notaris waarin gewezen wordt op de uitbreidingsperimeter van het Vlaams natuurreservaat "Vallei van de Drie Beken". Met die vermelding wordt, volgens de verwerende partij, zonder twijfel bedoeld dat de betrokken percelen in de voornoemde uitbreidingsperimeter zijn gelegen en dat ze zich gebaseerd heeft op het artikel 37, §1, 2/, van het natuurbehouddecreet.

Het feit dat de betrokken percelen zijn gelegen in de uitbreidingsperimeter van een Vlaams natuurreservaat, is, aldus de verwerende partij, het feitelijke motief en de voldoende verantwoording voor de uitoefening van het voorkooprecht, zoals ook blijkt uit de beslissing van 25 januari 2006; uit de bestreden beslissing blijkt ook welke de relatie is tussen de feitelijke en de juridische motieven : de ligging in de uitbreidingsperimeter van het Vlaams natuurreservaat

valt volledig samen met de hypothese van artikel 37, §1, 2/, van het natuurbehouddecreet.

Voorts betoogt de verwerende partij dat het voor de verkopers en voor de kandidaat-koper, dit is de verzoeker, zonder betwisting duidelijk was dat de percelen volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in natuurgebied liggen, binnen het Vlaams natuurreservaat en het VEN "Vallei van de Drie Beken" en binnen de perimeter van het Habitatrictlijngebied "Demervallei"; deze onbetwiste voorkennis volstaat om te stellen dat de opgave in het bestreden besluit van de feitelijke en juridische grondslag van de beslissing, hoe summier ook, als een afdoende motivering moet worden beschouwd; de verwerende partij benadrukt ook dat de brief van 26 januari 2006 gericht was aan een notaris, dit is een openbaar ambtenaar, die de gepaste inlichtingen kon geven aan de verzoeker.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat zij voldaan heeft aan haar verplichting om het advies in te winnen van de afdeling Natuur; de formele motiveringsplicht vereist niet dat in de bestreden beslissing zelf wordt vermeld dat dit advies werd uitgebracht.

6. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat de verwijzing in de aanhef van de brief van 26 januari 2006 dat het gaat om een uitbreidingsperimeter van een natuurreservaat, niet voldoende is als motivatie; de bestreden akte bevat geen enkele uiteenzetting van de feitelijke overwegingen waarop ze steunt en niets laat toe te stellen dat de verwerende partij, die hier een discretionaire bevoegdheid uitoefent, effectief een onderzoek in concreto van het dossier heeft gedaan.

Het is, aldus de verzoeker, evenmin aanvaardbaar dat er bij de beoordeling van het afdoende karakter van de motivering rekening moet worden gehouden met de inlichtingen die de verzoeker bij de notaris kon verkrijgen betreffende lasten die op de percelen die hij wenste aan te kopen, rusten noch met de bijzondere kennis van de notaris betreffende het natuurbehoud.

7. In zijn laatste memorie benadrukt de verzoeker dat uit de motivering van de bestreden beslissing slechts blijkt wat de voorwaarden zijn om het recht van voorkoop uit te oefenen, met name dat het kwestieus perceel gelegen moet zijn in een bepaald bestemmingsgebied en dat het advies van de afdeling Natuur

ingewonnen dient te worden; uit de motivering in casu blijkt niet wat de redenen zijn om in dit specifieke geval het recht van voorkoop uit te oefenen terwijl het nochtans niet zo is dat wanneer die voorwaarden vervuld zijn het recht van voorkoop verplicht uitgeoefend moet worden; evenmin wordt in het advies van de afdeling Natuur een afdoende motivering gegeven.

Beoordeling

8. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdelen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur waaruit de bestreden beslissing van 25 januari 2006 blijkt, wordt het volgende vermeld :

"Gelet op het gunstig advies van de afdeling Natuur (AMINAL) en mits het bekomen van een gunstig advies van de Inspectie van Financiën, machtigt de raad van bestuur de Vlaamse Landmaatschappij om in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest het recht van voorkoop uit te oefenen op 60a 23ca grond en vakantieverblijf (onder de stad Diest 6^{de} afd. (Deurne), gekadastreerd sectie B, nrs. 175/E en 176/H), gelegen in de uitbreidingsperimeter van het Vlaams natuurreservaat 'Vallei van de Drie Beken', tegen de overeengekomen prijs van 20.000 euro, plus aankoopkosten".

Hieruit blijkt dat de verwerende partij besloot tot het uitoefenen van haar recht van voorkoop omdat de kwestieuze percelen gelegen zijn in de uitbreidingsperimeter van het Vlaams natuurreservaat "Vallei van de Drie Beken" en omdat de afdeling Natuur een gunstig advies had gegeven over de aankoop; het gunstig advies van de afdeling Natuur, zoals opgenomen in het administratief dossier, onderstelt een concreet onderzoek.

In de bestreden beslissing wordt weliswaar niet uitdrukkelijk verwezen naar haar juridische rechtsgrond, met name artikel 37 van het natuurbehouddecreet; deze rechtsgrond werd wel opgenomen in de brief van 26 januari 2006 waarmee de beslissing werd meegedeeld aan de instrumenterende notaris. Voorts heeft de niet-vermelding van deze rechtsgrond de verzoeker niet geschaad nu zijn enig middel de schending ervan aanvoert.

Het enig middel is niet gegrond en wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf november tweeduizend en negen, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Pierre Barra,	staatsraad,
met bijstand van	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Luc Hellin