

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.680 van 24 juni 2010
in de zaak A. 191.905/VII-37.700.**

In zake: 1. de NV VAARTKAAI
2. de NV WANLI EUROPE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
kantoor houdend te Antwerpen
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de NV VAN PUBLIEK RECHT DE SCHEEPVAART
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willem Slosse
kantoor houdend te Antwerpen
Brusselstraat 59
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 maart 2009, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de NV van Publiek Recht De Scheepvaart van 19 januari 2009 en 21 januari 2009, waarbij deze beslist haar voorkooprecht uit te oefenen op een aantal gronden, eigendom van de NV Terra Cotta, gelegen te Brecht-Sint-Lenaarts, afdeling 11043, sectie D, nummers 382/H/2, 387/E en 386/K/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Ines Martens heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 10 juni 2010.

Staatsraad Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory Verhelst, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Stijn Brusselmans, die loco advocaat Willem Slosse verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Ines Martens 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. De verzoekende partijen maken deel uit van een immobiliëngroep gespecialiseerd in de ontwikkeling van bedrijfsterreinen en bedrijfsgebouwen.

4. Op 22 november 2006 koopt de eerste verzoekende partij bij onderhandse verkoopovereenkomst een aantal industriegronden te Brecht, met een totale oppervlakte van 5 ha 30 a 23 ca., gelegen langs de oever van het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. De verkoopsvoorwaarden vermelden onder meer dat de koper de toelating krijgt om, van zodra een geldige bouwvergunning verkregen is, met de bouwwerken op het terrein te beginnen.

5. Aan de eerste verzoekende partij worden in de periode december 2007 - maart 2008 stedenbouwkundige vergunningen verleend voor het bouwen van een magazijn met een vloeroppervlakte van 13.000 m².

7. Met een brief van 19 november 2008 biedt de notaris van de koper, overeenkomstig artikel 17 van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het

oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, aan de Vlaamse Grondenbank het recht van voorkoop aan met betrekking tot de gronden die het voorwerp zijn van de verkoopovereenkomst.

8. Op 19 januari 2009 deelt de gedelegeerd bestuurder van de NV van Publiek Recht De Scheepvaart, aan de notaris van de koper mee dat de NV De Scheepvaart het voorkooprecht uitoefent op de betrokken gronden.

9. Op 20 januari 2009 delen de raadslieden van de verzoekende partijen aan de verwerende partij het volgende mee :

"Wij hebben kennis genomen van uw telefax van 19 januari 2009 gericht aan notaris Johan Kiebooms waarin u meedeelt het voorkooprecht uit te oefenen m.b.t. de gronden Terra Cotta te Brecht (...).

U hebt kennis genomen van de rechten die onze cliënten hebben ten aanzien van de opstallen op de terreinen te Brecht (cf. de vermelding in de aanbieding van het voorkooprecht dd. 20 november 2008: De constructies die thans door de koper worden opgericht op de goederen 1 en 2 behoren hem in eigendom toe o.g.v. een toelating tot bouwen hem verleend door de verkoper).

In uitvoering van het aldus toegekende opstalrecht werden reeds twee vergunningen bekomen, en is een derde aanvraag in voorbereiding voor een totaal van ca. 30.000 m² bedrijfsruimten.

Door het schepencollege van de gemeente Brecht werden op 17 december 2007 en 22 september 2008 twee vergunningen afgeleverd voor de bouw van een productiehal ter grootte van 13.000 m² en met een waarde van ca. 8.250.000 euro. Deze hal werd volledig gerealiseerd en is reeds in gebruik.

Op 31 maart 2008 werd een derde vergunning afgegeven voor de bouw van een tweede productiehal van ca. 8.000 m².

Een aanvraag voor de realisatie van een derde hal ter grootte van 11.000 m² wordt voorbereid door de architecten van cliënte.

Gelet op de aanzienlijke investeringen die reeds gebeurden en die deels nog in uitvoering zijn, wensen cliënten dienaangaande het standpunt van de NV De Scheepvaart te kennen.

Het spreekt voor zich dat zij alle maatregelen en initiatieven zullen nemen die zich opdringen, mochten hun rechten voortvloeiend uit het hun toegekende opstalrecht miskend worden".

10. Op 21 januari 2009 bekrachtigt de verwerende partij de uitoefening van het voorkooprecht en geeft zij haar voorzitter en gedelegeerd bestuurder volmacht om de aankoopakte te ondertekenen.

11. Op 26 januari 2009 bevestigt de gedelegeerd bestuurder aan de raadslieden van de verzoekende partijen dat de NV De Scheepvaart enkel eigenaar wordt van de gronden en niet van de opstallen.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunten van de partijen

12.1. In een tweede middel wordt de schending ingeroepen van de artikelen 3, § 2, 10, 11, 15, 21, 29, 35 en 36 van het decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart (hierna : het decreet op de Scheepvaart), van de artikelen 1, § 2, 3, 34, 36, en 43 § 1, van de Statuten van de Scheepvaart, zoals goedgekeurd bij artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 7 mei 2004 "tot goedkeuring van de statuten van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap De Scheepvaart, de staat van activa en passiva en het verslag van de bedrijfsrevisor", van artikel 8, § 3, van het besluit van de Raad van bestuur van de NV De Scheepvaart van 24 oktober 2007 betreffende de delegatie van bevoegdheden, bepalingen voor zoveel als nodig genomen in samenhang met artikel 159 van de Grondwet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de bovenvermelde bepalingen en beginselen geschonden zijn, omdat niet binnen de decretale termijn een beslissing werd genomen door het bevoegd bestuursorgaan, minstens de motivering van deze beslissing niet binnen de decretale vervaltermijn voor de uitoefening van het voorkeepsrecht werd meegedeeld aan de instrumenterende ambtenaar. De uitoefening van het voorkeepsrecht werd aan de verzoekende partijen ter kennis gebracht bij drie brieven van de heer Portugaels, gedelegeerd bestuurder van de NV De Scheepvaart, gedateerd respectievelijk 7 januari 2009, 19 januari 2009 en 26 januari 2009 waarin deze meedeelt dat de NV De Scheepvaart het voorkeepsrecht zal uitoefenen, terwijl de Raad van Bestuur de beslissing zou bekrachtigd hebben in zitting van 21 januari 2009. In toepassing van artikel 11 van het decreet van 2 april 2004 betreffende de Scheepvaart, beschikt de NV De Scheepvaart over een termijn van twee maanden na de kennisgeving van de onderhandse akte van verkoop (het aanbod van verkoop) om zijn recht van voorkoop uit te oefenen. De aanbidding van verkoop is gebeurd bij aangetekend schrijven van 20 november 2008 gericht aan de Vlaamse Grondenbank. Ingevolge artikel 15 van het decreet van 2 april 2004 betreffende de Scheepvaart is de datum van kennisgeving de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief. De termijn voor het uitoefenen van het voorkeepsrecht verliep

aldus twee maanden na 20 november 2008, dit is op 20 januari 2009. De verzoekende partijen stellen dat blijkens artikel 34, tweede lid, 4/ van de statuten van de Scheepvaart, zoals goedgekeurd bij artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 7 mei 2004, enkel de Raad van Bestuur bevoegd is om beslissingen te nemen over het uitoefenen van het recht van voorkoop. Bij artikel 8, § 3 van het besluit van de Raad van Bestuur van de NV De Scheepvaart van 24 oktober 2007 werd delegatie gegeven aan de gedelegeerd bestuurder om het recht van voorkoop uit te oefenen op voorwaarde dat het bedrag van de raming lager is dan 500.000 euro, hetgeen in deze niet het geval was, zodat de gedelegeerd bestuurder zich niet kon beroepen op deze delegatie. De beslissing tot bekrachtiging die door de Raad van Bestuur werd genomen op 21 januari 2009, is steeds volgens de verzoekende partijen strijdig met de statutaire bevoegdheidsregeling en is bovendien laattijdig. De onwettigheid van de besluitvorming vloeit volgens de verzoekende partijen tevens voort uit het feit dat niet binnen de decretale termijn werd kennis gegeven van deze beslissing, minstens van de motieven ervan.

12.2. De verwerende partij stelt dat het overeenkomstig het decreet van 2 april 2004 voldoende is dat de verzoekende partijen binnen een termijn van twee maanden na het aanbod van verkoop op de hoogte werden gesteld van het uitoefenen van het voorkooprecht. Het is volgens de verwerende partij niet noodzakelijk dat de Raad van Bestuur ook binnen die termijn een beslissing diende te nemen. De gedelegeerd bestuurder heeft geen beslissing genomen tot het uitoefenen van het voorkooprecht maar heeft enkel een kennisgeving gedaan van het uitoefenen van het recht van voorkoop. Zelfs indien de kennisgeving verricht door de heer Portugaels als een beslissing wordt beschouwd, dan is er nog geen sprake van een foutieve uitoefening van het voorkooprecht. Immers heeft de gedelegeerd bestuurder krachtens artikel 43 van de Statuten van de Scheepvaart de bevoegdheid om de vennootschap te vertegenwoordigen. Het functioneren van de NV De Scheepvaart wordt bepaald aan de hand van de statuten en de vennootschapswetgeving. Indien een gedelegeerd bestuurder buiten zijn bevoegdheid handelt, zal de vennootschap daar enkel toe verbonden zijn indien deze handeling achteraf wordt bevestigd door de vennootschap, te dezen door de Raad van Bestuur. De verwerende partij beklemtoont dat de uitoefening van het voorkooprecht te dezen werd bevestigd door de Raad van Bestuur bij beslissing van 21 januari 2009 binnen de nuttige termijn.

12.3. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij dat het feit dat de uitoefening van het voorkeepsrecht slechts na twee maanden werd bekrachtigd door de Raad van Bestuur de geldigheid van de uitoefening van dit voorkeepsrecht niet aantast. Zij verwijst daarvoor naar de algemene beginselen van het vennootschapsrecht volgens dewelke de buiten de termijn gegeven bekrachtiging door het bevoegde orgaan van een door een onbevoegde gestelde rechtshandeling geen invloed heeft op de rechtsgeldigheid ten aanzien van derden van de gestelde rechtshandeling.

Beoordeling

13. Artikel 11 van het decreet van 2 april 2004 betreffende De Scheepvaart bepaalt het volgende :

"§1. Bij verkoop uit de hand geeft de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefenen van het recht van voorkeepsrecht, waarbij enkel de identiteit van de koper opengelaten wordt. De kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

De Scheepvaart of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkeepsrecht uit te oefenen uit te voeren, beschikt over een termijn van twee maanden na de kennisgeving om zijn recht van voorkeepsrecht uit te oefenen. De Scheepvaart of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkeepsrecht uit te oefenen uit te voeren, stelt de instrumenterende ambtenaar in kennis van de uitoefening van het recht van voorkeepsrecht".

Artikel 15 van hetzelfde decreet bepaalt :

"De kennisgevingen of inkennisstellingen, bepaald in artikel 11 tot en met 14, moeten op straffe van niet-bestaan, betekend worden bij gerechtsdeurwaarderexploot of met een aangetekende brief. De datum van kennisgeving of inkennisstelling is de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief of de datum van het gerechtsdeurwaarderexploot".

Ingevolge deze bepalingen moet de verwerende partij het recht van voorkeepsrecht uitoefenen binnen de twee maanden na de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief waarbij het aanbod van verkoop werd gedaan. Te dezen werd dit aanbod bij aangetekende brief van 20 november 2008 verstuurd, zodat de verwerende partij vóór 21 januari 2009 haar voorkeepsrecht diende uit te oefenen. Zoals de verzoekende partijen terecht stellen, dient er uiteraard een geldige beslissing te zijn van het bevoegde vennootschapsorgaan tot uitoefening van het voorkeepsrecht binnen deze termijn, aangezien het niet mogelijk is kennis te

geven binnen een bepaalde termijn van een beslissing die nog niet werd genomen. Volgens artikel 34 van de statuten van de verwerende partij, zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering, behoort de beslissing over de uitoefening van het recht van voorkoop tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur. Op 19 januari 2009 deelde de gedelegeerd bestuurder per brief aan de verzoekende partijen mee dat de verwerende partij het voorkooprecht zou uitoefenen. Indien de brief van de gedelegeerd bestuurder van 19 januari 2009 moet worden beschouwd als een tijdige kennisgeving van de beslissing tot uitoefening van het recht van voorkoop door de NV De Scheepvaart, werd deze beslissing niet genomen door het volgens de statuten bevoegde orgaan. De gedelegeerd bestuurder had met betrekking tot de uitoefening van het voorkooprecht geen vertegenwoordigingsbevoegdheid voor de vennootschap, aangezien artikel 43 van de statuten uitdrukkelijk bepaalt dat het dagelijks bestuur van de vennootschap en de vertegenwoordiging van de vennootschap voor dat dagelijks bestuur wordt toevertrouwd aan de gedelegeerd bestuurder, terwijl artikel 34 voorschrijft dat de uitoefening van het recht van voorkoop voorbehouden is aan de Raad van Bestuur zodat dit dus geen handeling van dagelijks bestuur is. Zoals de verzoekende partijen eveneens terecht opmerken, kan deze beslissing, genomen door een onbevoegd orgaan, niet worden bekrachtigd door de Raad van Bestuur bij beslissing van 21 januari 2009, aangezien een eventuele bekrachtiging van door een [onbevoegd] orgaan gestelde handelingen, die binnen een bepaalde vervaltermijn dienden te worden gesteld, zelf eveneens binnen die vervaltermijn moet gebeuren. De Raad van Bestuur moest de beslissing tot uitoefening van het voorkooprecht dan ook nemen, dan wel bekrachtigen ten laatste op 20 januari 2009. De beslissing tot uitoefening van het voorkooprecht werd dan ook niet rechtsgeldig genomen en artikel 11 van het decreet van 2 april 2004 werd geschonden.

Het tweede middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de beslissing van de NV van Publiek Recht De Scheepvaart van 19 januari 2009 en 21 januari 2009, waarbij deze beslist haar voorkooprecht uit te oefenen op een aantal gronden, eigendom van de NV Terra Cotta, gelegen te Brecht-Sint-Lenaarts, afdeling 11043, sectie D, nummers 382/H/2, 387/E en 386/K/2.

2. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig juni tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Luc Hellin