

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.711 van 26 april 2011
in de zaak A. 153.243/XII-4183**

In zake: de NV IMMO NOORD, thans de NV IMNOSEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jean De Chaffoy, Marie Caroline Rijckaert en
Luc Plessers
kantoor houdend te 2300 Turnhout
de Merodelei 37
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bruno Steegen, Erik Schellingen en André Gerkens
kantoor houdend te 3470 Bilzen
Demerlaan 21, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 juni 2004, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van 13 mei 2004 van de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken tot vernietiging van het besluit van 29 november 2003 van de gemeenteraad van Hoogstraten waarbij de voormalige rijkswachtkazerne wordt toegewezen aan de nv Immo Noord.

II. Verloop van de rechtspleging

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Bart Weekers heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 november 2010.

Staatsraad Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline De Lepeleire, die loco advocaten Jean De Chaffoy, Marie Caroline Rijckaert en Luc Plessers verschijnt voor verzoekster, en advocaat Els Eevers, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Iris Verheven 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. Op 28 juli 2003 beslist de gemeenteraad van de stad Hoogstraten over te gaan tot de onderhandse verkoop van de voormalige rijkswachtkazerne, gelegen Vrijheid 208 te Hoogstraten. Tevens keurt hij de verkoopvoorwaarden goed. Die bepalen onder meer dat het goed wordt verkocht aan wie een project indient waarvan een beoordelingscommissie oordeelt dat het het meest beantwoordt aan de voorwaarden en wensen in het dossier.

De gemeenteraad besluit op 29 november 2003 om de voormalige rijkswachtkazerne toe te wijzen aan verzoekster.

De beslissing wordt op 13 mei 2004 door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken vernietigd. Gemotiveerd wordt in essentie dat, bij gebrek aan een deugdelijk verslag van de beoordelingscommissie, de toewijzing gebeurde in strijd met de eigen verkoopvoorwaarden. Dit vernietigingsbesluit is het voorwerp van het beroep.

Bij beslissing van 21 maart 2005 trekt de gemeenteraad zijn beslissing van 28 mei 2003 tot onderhandse verkoop van de rijkswachtkazerne in, met inbegrip van de verkoopvoorwaarden. In de plaats wordt ingestemd met de openbare verkoop van de kazerne en worden daartoe de lasten en voorwaarden goedgekeurd die notaris M. opstelde. In de motieven wordt onder andere overwogen dat een beroep tegen de ministeriële beslissing “niet opweegt tegen de nadelen van een jarenlange leegstand en verwaarlozing van het gebouw” en er bovendien moet worden van uitgegaan dat de Raad van State de ministeriële beslissing zal bevestigen. Wat het beroep betreft dat verzoekster tegen het ministerieel besluit instelde, motiveert de gemeenteraad dat geen betekening van toewijzing aan verzoekster werd gedaan zodat haar beroep “mogelijks onontvankelijk kan verklaard worden wegens het ontbreken van enig belang en geleden schade”.

Blijkens het auditoraatsverslag heeft de secretaris van de stad met een bericht van 6 februari 2008 meegedeeld dat de kazerne verkocht is.

IV. Belang

Standpunt van de partijen

4. Bij brief van 6 februari 2008 heeft de auditeur verzoekster gevraagd om haar actueel belang aan te tonen “o.m. in het licht van de vaststelling dat de databank van de Raad van State er geen blijk van geeft dat werd opgekomen tegen de navolgende gemeenteraadsbeslissing om de betrokken

voormalige rijkswachtkazerne openbaar te verkoop en de verkoop inmiddels ook blijkt te zijn voltrokken”.

In haar antwoord van 3 maart 2008 geeft verzoekster toe dat zij niet is opgekomen tegen de gemeenteraadsbeslissing tot openbare verkoop van de rijkswachtkazerne, en deelt zij mee dat zij “de nodige vorderingen [zal] stellen in schadevergoeding” indien de Raad van State de aangevochten beslissing zou vernietigen”.

5. In haar laatste memorie voegt verzoekster daar nog aan toe dat niets haar verplichtte om tegen de gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2005 tot openbare verkoop een beroep in te stellen, dat het om “een autonome, nieuwe en geheel zelfstandige beslissing” gaat die geen uitvoering geeft aan de bestreden beslissing, maar er los van staat. Ook wijst verzoekster erop dat zij “de nodige burgerlijke vorderingen” zal instellen als haar annulatieberoep gegrond wordt verklaard. Zij zal de uitvoering van de oorspronkelijke toewijzing trachten af te dwingen, minstens een schadevergoeding vorderen. Tevens behoort een pauliaanse vordering tegen de partijen betrokken bij de latere eigendoms-overdracht tot de mogelijkheden. Ten slotte lijdt verzoekster “nog actuele en concrete schade”, zowel materiële als morele.

6. In de laatste memorie betwist verwerende partij verzoeksters belang. Uiteengezet wordt onder meer dat de gemeenteraad op 21 maart 2005 besloot zijn beslissing van 28 juli 2003 in te trekken omdat hij erkende de procedure van toewijzing te hebben geschonden bij het nemen van het gemeenteraadsbesluit van 29 november 2003, dat verzoekster naliët beroep aan te tekenen tegen de beslissing tot openbare verkoop, en dat de gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2005 geenszins losstaat van het bestreden besluit. Bovendien wijst verwerende partij erop dat verzoekster heeft deelgenomen aan de biedingen naar aanleiding van de openbare verkoop: zij heeft zich zo doende blijkbaar neergelegd bij de openbare verkoop, bij de bestreden beslissing en bij de vaststelling dat de toewijzing aan haar behept was met onregelmatigheden.

Beoordeling

7. Klaarblijkelijk strekt het beroep ertoe, en móet het ertoe strekken, om de gemeenteraadsbeslissing van 29 november 2003 te doen herleven en te zien resulteren in de sluiting van een koop-verkoopovereenkomst. Met die gemeenteraadsbeslissing werd de kazerne met toepassing van de toewijzings-procedure die op 28 juli 2003 was vastgesteld aan verzoekster toegewezen.

Evenwel blijkt dat intussen, na en ten gevolge van het bestreden ministerieel vernietigingsbesluit, de gemeenteraad er uitdrukkelijk aan verzaakt heeft om de kazerne nog te verkopen volgens de voorwaarden van 28 juli 2003. Meer bepaald heeft de gemeenteraad op 21 maart 2005 zijn beslissing van 28 juli 2003 “waarin opgenomen de voorwaarden tot toewijzing van de rijkswachtkazerne” formeel ingetrokken en heeft hij in de plaats ervoor gekozen om de kazerne openbaar te verkopen overeenkomstig de voorwaarden opgesteld door notaris M. Op grond daarvan is de kazerne ook effectief verkocht geworden.

Nu verzoekster, die van de intrekking en de omschakeling niet onwetend was, verkoos er niet tegen op te komen en ze aldus definitief liet worden, rijst de vraag naar het objectieve belang dat zij nog heeft bij haar beroep.

8. Hierover ondervraagd, kwam zij in eerste instantie niet verder dan de mededeling dat zij een vordering in schadevergoeding zou instellen.

De nagestreefde vernietiging van de bestreden beslissing is geen voorwaarde opdat verzoekster voor de gewone rechtbanken vergoeding zou kunnen vorderen voor de schade die de beslissing haar deed lijden. Hoe dan ook vertoont een dergelijke vordering tot schadevergoeding slechts een onrechtstreeks verband met datgene waar het bij een annulatieberoep wezenlijk om gaat: het zuiveren van de rechtsorde door de vernietiging van een onwettige bestuurshandeling.

Te dezen moest dit herstel van de wettigheid er normaal voor zorgen dat de gemeenteraadsbeslissing van 29 november 2003 zou worden uitgevoerd. De gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2005 sluit de kans daartoe echter uit. In die beslissing legt de stad zich uitdrukkelijk neer bij het ministerieel vernietigingsbesluit en de vaststelling daarin dat haar toewijzingsbeslissing aan verzoekster onwettig is, en verkiest zij zelfs de geheel nieuwe weg van een openbare verkoop in te slaan. Verzoekster is daar niet tegen opgekomen. Aldus ging voor haar de mogelijkheid verloren om middels de gevraagde vernietiging de weg te zien worden vrijgemaakt voor het sluiten van de verkoop op grond van de toewijzingsbeslissing van 29 november 2003. Daarmee ging ook haar voornoemde belang teloor bij het, door de nagestreefde vernietiging te bewerken, herstel van de wettigheid.

Dit wordt niet goedge maakt doordat verzoekster in de plaats een slechts onrechtstreeks belang doet gelden, namelijk -in essentie- dat het horen onwettig verklaren van het ministerieel besluit van 13 mei 2004 bij het vorderen van schadevergoeding ervoor, van nut zou zijn.

9. In de laatste memorie argumenteert verzoekster bijkomend dat de gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2005 “een autonome, nieuwe en geheel zelfstandige beslissing [is] die in haar geheel losstaat van de beslissing waarvan zij de annulatie vordert” en dat niets haar verplichtte om ertegen beroep in te stellen.

De Raad van State valt dat standpunt niet bij.

Blijkens de motieven van de gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2005 heeft de gemeenteraad zich door het bestreden ministerieel vernietigingsbesluit ervan laten overtuigen dat zijn beslissing van 29 november 2003 de eerder zelf vastgestelde voorwaarden voor toewijzing had geschonden en is het blijkbaar naar aanleiding daarvan dat hij meteen maar besloten heeft de oude procedure te verlaten en in te ruilen voor een openbare verkoop.

Ook al verplichtte het ministerieel besluit de gemeenteraad niet om de eerste toewijzingsprocedure ten voordele van een openbare verkoop af te voeren en staat de gemeenteraadsbeslissing van 21 maart 2005 in die mate dus los van het ministerieel besluit, deze omstandigheid vermag geenszins verzoeksters gebleven belang te staven. Het moest haar er net toe hebben aangezet de gemeenteraadsbeslissing te bestrijden. Immers had ze tot gevolg dat verzoeksters beroep niet meer zijn initiële oogmerk kon bereiken.

10. Wat “de nodige burgerlijke vorderingen” betreft waarnaar verzoekster in de laatste memorie verwijst ter staving van haar actueel belang, brengt zij benevens de vordering tot schadevergoeding die hiervoor besproken werd, ook “de uitvoering bij equivalent [...] (cfr. art. 1610 e.v. B.W.)” ter sprake, evenals de pauliaanse vordering.

Artikel 1610 en volgende van het Burgerlijk Wetboek hebben betrekking op de levering van het verkochte goed door de verkoper. Het veronderstelt dat er effectief een koop-verkoopovereenkomst tot stand gekomen is. Het blijkt niet dat daar te dezen sprake van kan zijn aangezien de stad Hoogstraten de toewijzing van 29 november 2003 niet aan verzoekster heeft betekend.

Wat verzoeksters beroep op de pauliaanse vordering betreft, bepaalt artikel 1167 van het Burgerlijk Wetboek: “[De schuldeisers] kunnen ook in hun eigen naam opkomen tegen de handelingen die hun schuldenaar verricht heeft met bedrieglijke benadeling van hun rechten”. Als gezien blijkt niet dat er tussen verzoekster en de stad Hoogstraten reeds een verkoopcontract tot stand is gekomen. Op welke andere grond dan verzoekster toch schuldeiseres van de stad zou zijn, is niet spontaan duidelijk en wordt evenmin toegelicht.

11. Blijft nog de materiële en morele schade die verzoekster geleden heeft doordat zij zich kosten en moeite heeft getroost om het onroerend goed toegewezen te krijgen en doordat zij de inkomsten en winst misloopt die de realisatie van haar project haar kon hebben opgeleverd.

Wie, zoals verzoekster, deelneemt aan een procedure tot toewijzing van een verkoop als te dezen moet weten dat de gebruikelijke inspanningen daartoe niet noodzakelijk beloond zullen worden. Dat belet niet dat verzoekster in geval van mislukking beslist doet blijken van een voldoende belang om tegen de betrokken beslissing een annulatieberoep in te stellen. Dit beroep moet wel, zoals gezien, ertoe strekken om verzoekster alsnog in de running te brengen voor het sluiten van de koop-verkoopovereenkomst. Dat is op vandaag echter niet meer mogelijk. Hieruit volgt dat verzoekster zich dan evenmin nog met succes kan beroepen op haar inspanningen en verwachtingen met betrekking tot haar kandidaatstelling, om toch haar belang staande te houden.

12. De exceptie is gegrond. Het beroep wordt als onontvankelijk bij gebrek aan actueel belang verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 26 april 2011,
door de Raad van State, XIIe kamer, samengesteld uit:

Dierk Verbiest,	kamervoorzitter,
Johan Lust,	staatsraad,
Geert van Haegendoren,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Dierk Verbiest