RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 243.256 van 18 december 2018
in de zaak A. 226.382/X-17.343.

In zake : 1. Quirinus VAN DER HOEVEN
2. Anouchka VAN DE POL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gregory Verhelst
kantoor houdend te 2600 Berchem
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te 8000 Brugge
Gerard Davidstraat 46/1
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Staelens
kantoor houdend te 8000 Brugge
Gerard Davidstraat 46/1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 8 oktober 2018, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van “het besluit van de Raad van Bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij d.d. 18 juli 2018 houdende uitoefening van het voorkooprecht onder opschortende voorwaarden met betrekking tot de gronden en gebouwen gelegen te Kinrooi, Looverstraat 5, kadastraal gekend Kinrooi 2de Afdeling, sectie A, nrs. 704 en 705/A en sectie D, nrs. 116/C, 117/B, 122/T,

123, 124/A, 119, 120, 118/E, 136, 140/F, 140/G, 148/C, 149/D, 149/E, 138/B en 122/S”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een nota ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

Met toepassing van artikel 90, § 1, vierde lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, is de zaak verwezen naar een kamer met drie leden.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 december 2018.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Gregory Verhelst en Emile Plas, die verschijnen voor verzoekers, advocaat Samuel Mens, die *loco* advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij en voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet 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. Tussenkomst

3. Met een op 8 november 2018 elektronisch ingediend verzoekschrift vraagt het Vlaamse Gewest om in het geding te mogen tussenkomen.

Het Vlaamse Gewest stelt op goede grond er belang bij te hebben dat de Vlaamse Landmaatschappij haar recht van voorkoop kan uitoefenen “zodat de nodige gronden kunnen verworven worden om in de toekomst het ruilverkavelingscomité op redelijke en zorgvuldige, efficiënte en correcte wijze te laten werken”.

Er is dan ook grond om het verzoek tot tussenkomst in te willigen.

IV. Feiten

3.1. Verzoekers tekenen op 23 maart 2018 als kandidaat-kopers een “aankoopbelofte” voor de aankoop van “een boerderij met en op grond en aanhorigheden”, gelegen aan de Looverstraat 5 te Molenbeersel (Kinrooi), “inclusief” de “percelen” gekend te Kinrooi 2de Afdeling, sectie A, nrs. 704 en 705/A en sectie D, nrs. 122/S, 122/T, 123, 124/A, 118/E, 117/B, 116/C, 138/B, 136, 140/F, 140/G, 148/C, 149/E en 149/D, en de “percelen landbouwgrond met aanhorigheden” gekend te Kinrooi, 2de Afdeling, sectie D, nrs. 119 en 120.

Deze aankoopbelofte vermeldt onder meer:

> “[…]
> De verkoper verklaart dat de verkochte goederen met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens de hierna vermelde :
> - De goederen zijn bezwaard met een voorkooprecht van de ruilverkaveling Molenbeersel.
> - De goederen zijn bezwaard met een voorkooprecht in toepassing van de pachtwet.
> - Onderhavige verkoop geschiedt dan ook onder de nadrukkelijke opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het terzake

geldende wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden.
Voor wat betreft het voorkooprecht van de Vlaamse landmaatschappij beschouwen partijen al bovengenoemde goederen ALS EEN RUIMTELIJK GEHEEL, dat zowel kandidaat-kopers als al de kandidaat-verkopers niet wil splitsen

- De verkoop van bovenvermeld onroerend goed komt pas tot stand door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke koopakte, onder voorbehoud van eventueel vermelde opschortende voorwaarde(n).
- […]"

3.2. Op 4 juni 2018 wordt de overeenkomst aan de Vlaamse Landmaatschappij aangeboden voor de uitoefening van het recht van voorkoop.

3.3. Op 18 juli 2018 wordt de Vlaamse Landmaatschappij door haar raad van bestuur als volgt gemachtigd om het recht van voorkoop uit te oefenen:

"Besluit
Gelet op het gunstig advies van Regio Oost, machtigt de raad van bestuur de Vlaamse Landmaatschappij om het recht van voorkoop uit te oefenen en 8ha 81a 64ca grond en gebouwen,
(onder de gemeente Kinrooi 2e afd. (Molenbeersel), gekend onder gemeentenummer (72023), sectie A, nrs. 704 en 705/A en Kinrooi 2e afd. (Molenbeersel), gekend onder gemeentenummer (72023), sectie D, nrs. 116/C, 117/B, 122/T, 123, 124/A, 119, 120, 118/E, 136, 140/F, 140/G, 148/C, 149/D, 149/E, 138/B en 122/S) gelegen in de ruilverkaveling Molenbeersel aan te kopen met terugvorderbare voorschotten tegen de overeengekomen prijs van 550.000,00 euro, plus aankoopkosten, onder opschortende voorwaarde van gunstig advies van de ingenieur GOP en onder opschortende voorwaarde van het voorleggen van de niet-ongunstige bodemattesten alsmede een notarieel vastgestelde afstand van pacht.
De aankoop en de kosten worden aangerekend op begrotingspost 71.12 Aankoop van gronden '- entiteit Ruilverkaveling'."

Dit is de bestreden beslissing.

V. Ontvankelijkheid van de vordering

4. Vooralsnog bestaat er geen noodzaak om over de door de verwerende en de tussenkomende partij opgeworpen ontvankelijkheidsexcepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zouden zich alleen opdringen indien de grondvoorwaarden voor het toewijzen van de

vordering tot schorsing vervuld mochten zijn, wat, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

VI. Schorsingsvoorwaarden

5. Krachtens artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan de schorsing van de tenuitvoerlegging slechts worden bevolen onder de dubbele voorwaarde dat de zaak te spoedeisend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de akte of het reglement *prima facie* kan verantwoorden.

VII. Spoedeisendheid

De aangevoerde spoedeisendheid

6. Wat de spoedeisendheid van hun vordering betreft, betogen verzoekers dat zij door de uitoefening van het voorkooprecht als jong koppel een enorm financieel nadeel lijden. Zij hebben in de kwestieuze site hun volledige spaargeld geïnvesteerd en hebben reeds een loods en paarden aangekocht waarmee zij op een andere locatie niet terechtkunnen. Deze investeringen dreigen totaal teloor te gaan. Nog los van het financiële aspect, veroorzaakt de bestreden beslissing voor verzoekers ook een persoonlijk drama. De aangekochte hoeve zou de gezinswoning worden voor hen en hun vijfjarig zoontje, dat reeds in de lokale school werd ingeschreven. Hun geplande huwelijksfeest kan voorlopig niet doorgaan.

Verzoekers menen dat wanneer de verwerende partij na het verlijden van de notariële akte zou overgaan tot het opdelen van de terreinen, tot het sluiten van overeenkomsten met derden en eventueel tot de sloop van de aanwezige gebouwen, hun nadelen *de facto* definitief en onherstelbaar worden. Zij hebben niet de nodige middelen om nieuwe gronden aan te kopen of te huren. Dit is volgens verzoekers des te dramatischer, nu zij beiden in de

landbouwonderneming zijn te werk gesteld. Zij zullen niet meer over hun inkomen beschikken en niet langer in de mogelijkheid verkeren om hun gezin met hun vijfjarig zoontje te onderhouden.

Verzoekers betogen dat zij niet enkel hun inkomen verliezen, maar ook hun woning kwijtraken. Zij hebben beiden na het sluiten van de minnelijke aankoopovereenkomst hun huurovereenkomsten opgezegd. Indien de schorsing niet wordt bevolen, zullen zij op straat staan, en zullen zij het faillissement moeten aanvragen. Het schorsingarrest zal voor de verwerende partij een impuls tot intrekking en heroverweging van de bestreden beslissing zijn, wat op zich reeds de schorsing kan verantwoorden.

Beoordeling

7.1. Het komt er voor een verzoekende partij die beweert dat de zaak te spoedeisend is om de uitkomst van het annulatieberoep te kunnen afwachten, op aan om van die urgentie te overtuigen aan de hand van de concrete feiten die zij in haar vordering aanvoert. Dit houdt in dat het aan de verzoekende partij toekomt aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij te brengen die *in concreto* aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de nadelige gevolgen die een tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor haar persoonlijk veroorzaken.

In beginsel kan alleen rekening worden gehouden met hetgeen over de spoedeisendheid in het verzoekschrift of de daarbij gevoegde stukken werd uiteengezet en gestaafd.

7.2. In het verzoekschrift betogen verzoekers dat “[w]anneer verwerende partij na het verlijden van de notariële akte zou overgaan tot het opdelen van de terreinen, tot sluiten van overeenkomsten met derden en eventueel tot de sloop van de aanwezige gebouwen, […] de nadelen die verzoekers lijden *de facto* definitief en onherstelbaar [zijn] geworden”. Met een schrijven van 6 november 2018 heeft de notaris aan de verwerende partij evenwel uitdrukkelijk

laten weten dat hij “niet kan overgaan tot het verlijden van de akte totdat de Raad van State een beslissing heeft genomen (vernietigingsprocedure) inzake de betwisting van de beslissing van de VLM tot uitoefening van het voorkooprecht”. In die omstandigheid tonen verzoekers de spoedeisendheid van hun vordering niet aan.

7.3. Daarnaast zij opgemerkt dat artikel 13, vierde lid, van het decreet van 25 februari 2007 ‘houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten’ uitdrukkelijk bepaalt dat “[d]e verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden”. Inmiddels blijkt de voormelde kennisgeving door de verwerende partij te zijn geschied en is dus de verkoopsovereenkomst met betrekking tot de kwestieuze gronden conform de voormelde bepaling “voltrokken”. Het behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken om de uitvoering ervan te schorsen. Een schorsing van de bestreden beslissing door de Raad van State zou niet de schorsing van de inmiddels tot stand gekomen verkoopsovereenkomst met zich meebrengen, zodat de financiële en persoonlijke nadelen die verzoekers aanvoeren door een schorsingsarrest van de Raad van State niet kunnen vermeden of tenietgedaan worden.

7.4. Verzoekers werpen ter terechtzitting nog tegen dat de verkoopsovereenkomst nog niet tot stand is gekomen omdat de authentieke koopakte nog niet is verleden, en dat de raad van bestuur van de verwerende partij aan de uitoefening van het voorkooprecht voorwaarden heeft verbonden die niet zijn vervuld. Dit betoog vermag evenwel vooralsnog geen afbreuk te doen aan de duidelijke bewoordingen van artikel 13, vierde lid, van het voormelde decreet van 25 februari 2007.

8. Uit het voorgaande volgt dat niet voldaan is aan ten minste één van de twee cumulatieve voorwaarden gesteld in artikel 17, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Die vaststelling volstaat om de schorsingsvordering af te wijzen.

BESLISSING

1. Het verzoek van het Vlaamse Gewest tot tussenkomst wordt ingewilligd.

2. De Raad van State verwerpt de vordering tot schorsing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien december 2018, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Frank Bontinck,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Frank Bontinck	**Johan Lust**