

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 247.295 van 12 maart 2020
in de zaak A. 221.355/VII-39.905**

In zake : de NV OPTIMUS AGRO
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Frederik Cornette
 kantoor houdend te 2060 Antwerpen
 F. Rooseveltplaats 12, bus 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de NV van publiek recht DE VLAAMSE WATERWEG
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Sven Vernaillen
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Mechelsesteenweg 27
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 januari 2017, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de gedelegeerd bestuurder van verwerende partij d.d. 24 november 2016 waarmee de verwerende partij een voorkooprecht uitoefende op een perceel gelegen te Ranst, ter plaatse gekend als ‘Schaepsvonder’, kadastraal gekend als sectie C, nummer 224/C P0000 met een oppervlakte van 81.689m².”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur Inge Vos heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 februari 2020.

Kamervoorzitter Eric Brewaeys heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederik Cornette, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Annelies Geerts, die *loco* advocaat Sven Vernailen verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Inge Vos 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 26 september 2016 wordt een onderhandse overeenkomst getekend inzake een tijdelijke verkoop/aankoopbelofte tussen de verzoekende partij en de eigenaars van het onroerend goed ‘Schaepsvonder’, kadastraal gekend als Ranst, eerste afdeling, sectie C, nr. 224/C, met een oppervlakte van 8 ha 16a 89 ca.

3.2. Deze verkoop uit de hand wordt overeenkomstig artikel 12 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van

voorkooprechten (hierna: harmonisatiedecreet) op 6 oktober 2016 door de instrumenterende ambtenaar aangeboden aan het e-voorkooploket, waar de verwerende partij gekend staat als begunstigde van een decretaal voorkooprecht voor dit onroerend goed. Het goed wordt te dezen aangeboden met de vermelding ‘vrij van gebruik’.

3.3. Het e-voorkooploket bezorgt overeenkomstig artikel 13 van het harmonisatiedecreet het aanbod van het voorkooprecht aan de verwerende partij als decretaal begunstigde.

3.4. In het kader van de lopende procedure bij het e-voorkooploket vraagt de Vlaamse Landmaatschappij met een e-mailbericht van 12 oktober 2016 aan de instrumenterende notaris om haar de voormelde verkoopovereenkomst van 26 september 2016 te bezorgen.

3.5. Met een e-mailbericht van 12 oktober 2016 antwoordt de instrumenterende notaris aan de Vlaamse Landmaatschappij dat het voorkooprecht verkeerdelijk werd aangeboden, gelet op het feit dat het eigendom verpacht blijkt te zijn aan de koper, dit is de huidige verzoekende partij. Tevens wordt meegedeeld dat men de procedure van aanbidding blijkbaar niet zomaar meer kan stopzetten.

3.6. Op 24 november 2016 beslist de gedelegeerd bestuurder van de verwerende partij om het voorkooprecht uit te oefenen op grond van de volgende overwegingen:

“Overwegende dat artikel 28bis van voornoemd decreet van 4 mei 1994 Waterwegen en Zeekanaal NV een recht van voorkoop geeft op ‘deze gronden die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap’.

Overwegende dat artikel 5, § 4 van dit decreet het volgende zegt over het maatschappelijk doel van Waterwegen en Zeekanaal NV: ‘aan het maatschappelijk doel, ligt als missie ten grondslag dat het Agentschap Waterwegen en Zeekanaal zorgt voor het duurzaam en dynamisch beheren, hetgeen onder meer inhoudt het onderhouden, exploiteren, commercialiseren en investeren, als maatschappelijk project, van de waterwegen en de gronden met het oog op het stimuleren van hun multifunctioneel gebruik,

inzonderheid het genereren en behouden van watergebonden transport en het verzekeren van de veiligheid, rekening houdend met alle maatschappelijke actoren om te beantwoorden aan de vraag en de behoeften van elke klant.’

Overwegende dat de beslissing van de Vlaamse Regering van 17 december 2004 een dwingende timing oplegt voor de uitvoering;

Overwegende dat het voor een adequate uitvoering van de overeenkomst tussen Waterwegen en Zeekanaal NV en de Vlaamse Landmaatschappij noodzakelijk is om landbouwgronden gelegen in het in deze overeenkomst gedefinieerd zoekgebied aan te kopen;

Overwegende dat het verwerven van deze grond noodzakelijk is voor de realisatie van het flankerend beleid voor landbouw en plattelandsrecreatie in het kader van de realisatie van het Geactualiseerde Sigma-plan en om de werkzaamheden in alle door de Vlaamse Regering aangeduide gebieden tijdig te kunnen starten;

Overwegende dat de realisatie van het Geactualiseerde Sigma-plan de fysische integriteit van de burger moet beschermen; dat het plan gebaseerd is op wetenschappelijk onderzoek; dat de economische schade als gevolg van overstromingen groot is; dat de zeespiegelrijzing wordt tegengegaan en het risico op overstromingen met 75% vermindert; dat dit het project een dwingend groot openbaar belang geeft;

Overwegende dat het opleggen van de erfdienstbaarheid van openbaar nut, voorzien in artikel 6 van het decreet betreffende de waterkeringen van 16 april 1996 niet het meest geschikte wettelijke middel is om deze beleidsbeslissing adequaat uit te voeren;

Overwegende dat het goed op heden worden aangeboden in het kader van het recht van voorkoop dat Waterwegen en Zeekanaal NV geniet”.

3.7. De verwerende partij brengt haar beslissing tot uitoefening van het voorkooprecht ter kennis van het e-voorkooploket.

3.8. Met een e-mailbericht van 29 november 2016 deelt de verwerende partij aan de instrumenterende notaris mee dat zij haar recht van voorkoop heeft uitgeoefend. Zij verzoekt om de aankoopakte op te maken, en wijst er daarbij op dat zij het goed vrij van gebruik wenst aan te kopen zoals vermeld op het aanbod in het e-voorkooploket.

3.9. Vervolgens stelt de instrumenterende notaris de verzoekende partij in kennis van deze beslissing. Dit gebeurde volgens de verzoekende partij op 29 november 2016.

3.10. Met een e-mailbericht van 2 december 2016 deelt de instrumenterende notaris aan de verwerende partij mee dat hij niet kan ingaan op haar verzoek om de aankoopakte op te maken omdat het voorkeepsrecht ten onrechte werd aangeboden en dit vervolgens werd rechtgezet, en hij onmogelijk een goed ‘vrij van pacht’ kan verkopen indien zowel eigenaar als kandidaat-koper uitdrukkelijk verklaren dat het verpacht is. Tevens wijst hij erop dat indien de verwerende partij het bestaan van de pacht wenst te betwisten, daarover naar zijn mening door de Vrederechter zal moeten worden geoordeeld.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de verwerende partij

4. Volgens de verwerende partij wordt niet aangetoond dat de verzoekende partij op 29 november 2016 middels een schrijven vanwege de instrumenterende ambtenaar kennis heeft gekregen van de bestreden beslissing. Indien dit kan worden aangetoond, lijkt het verzoek tot nietigverklaring volgens haar tijdig te zijn toegekomen op de griffie van de Raad.

Beoordeling

5. De bestreden beslissing werd genomen op 24 november 2016. Met een e-mailbericht van 29 november 2016 werd aan de instrumenterende notaris meegedeeld dat het voorkeepsrecht werd uitgeoefend.

Met de verzoekende partij moet worden aangenomen dat deze beslissing niet voor 29 november 2016 door de instrumenterende notaris aan de verzoekende partij kon worden meegedeeld.

De verwerende partij toont evenmin aan dat de verzoekende partij op een andere wijze eerder in kennis zou zijn gesteld van de bestreden beslissing.

Het verzoekschrift werd ingediend op 27 januari 2017.

Het beroep werd dus ingediend binnen de verjaringstermijn van artikel 4, § 1, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het zesde middel

Standpunten van de partijen

6. In het zesde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 47 van de Pachtwet, van artikel 8 van het harmonisatiedecreet, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Zij voert tevens het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag aan.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij haar voorkooprecht niet kan uitoefenen gelet op het feit dat de verzoekende partij in haar hoedanigheid van pachter het voorkooprecht al heeft uitgeoefend.

Het getuigt volgens de verzoekende partij van een grove onzorgvuldigheid vanwege de verwerende partij dat, wanneer de instrumenterend notaris reeds op 12 oktober 2016 meldt dat het voorkooprecht verkeerdelijk werd aangeboden, de verwerende partij meer dan een maand later, op 24 november 2016, alsnog besluit het voorkooprecht te lichten. Geen enkele zorgvuldige of redelijke overheid zou volgens de verzoekende partij na de mededeling van de instrumenterende notaris dat het voorkooprecht verkeerdelijk werd aangeboden alsnog zijn overgegaan tot het lichten van het voorkooprecht.

Hiermee heeft de verwerende partij volgens haar ook de voorrangsregels bij het uitoefenen van het voorkooprecht geschonden, zodat de bestreden beslissing genomen is in strijd met artikel 47 van de Pachtwet en artikel 8 van het harmonisatiedecreet, en om die reden onwettig is. In toepassing van artikel 159 van de Grondwet moet de bestreden beslissing volgens haar buiten toepassing worden gelaten.

7. De verwerende partij werpt vooreerst een exceptie van gebrek aan rechtsmacht op. Volgens haar is het duidelijk dat een gebeurlijke schending van artikel 47 van de Pachtwet, evenals de andere onderdelen van het middel, steeds van de Raad een beoordeling over een discussie betreffende de uitoefening van subjectieve rechten zou uitlokken, waartoe hij niet bevoegd is.

Voorts dient de verzoekende partij volgens de verwerende partij zelf een procedure bij de Vrederechter in te stellen, hetgeen zij niet heeft gedaan.

“Voor zover als nodig” vervolgt de verwerende partij dat er geen sprake is van een pachtsituatie. Zij verwijst naar artikel 1, 1° van de Pachtwet volgens hetwelk er van pacht “pas sprake (is) wanneer één partij, de verpachter, tegen een bepaalde prijs het tijdelijk genot van onroerende goederen verschaft aan een andere partij, de pachter, waarbij deze de onroerende goederen minstens hoofdzakelijk gebruikt voor zijn landbouwbedrijf, met uitsluiting van bosbouw”. Zij wijst erop dat het criterium van “minstens hoofdzakelijk gebruik voor het landbouwbedrijf” onontbeerlijk is om de landbouwer te onderscheiden van de niet-landbouwer, en dat uit het statutair doel van de verzoekende partij duidelijk blijkt dat haar bedrijvigheid geenszins onder de Pachtwet kan worden gebracht. Onder “landbouwbedrijf” wordt volgens artikel 1, 1° van de Pachtwet immers verstaan “de bedrijfsmatige exploitatie van onroerende goederen met het oog op het voortbrengen van landbouwproducten die in hoofdzaak bestemd zijn voor de verkoop”, hetgeen impliceert dat er sprake moet zijn van grondgebonden bedrijfsmatige exploitatie met het oog op marktgerichte productie, dit betekent een geregelde activiteit, waarbij de pachter over de nodige beroepsbekwaamheid en de

materiële middelen beschikt en deze aanwendt met het oog op het in de handel brengen van zijn productie. Volgens de verwerende partij veronderstelt de pacht daarmee een, zelfs ondergeschikte, beroepsactiviteit van het winnen van landbouwgewassen, veeteelt, en tuinbouw, met het oog op de productie van natuurlijke vruchten voor voedselverwerking en bestemd voor de markt en de verkoop. De bescherming van de Pachtwet zou voorbehouden zijn aan uitbatingen die hun producten op de markt afzetten en waarvan de rentabiliteit niet belachelijk of onzeker is. Volgens de verwerende partij kan de bedrijvigheid van de verzoekende partij die conform is met het statutair doel, geenszins onder de Pachtwet worden ondergebracht.

Zij wijst er voorts op dat het Hof van Cassatie reeds geoordeeld heeft dat wanneer de uitgeoefende landbouwactiviteit als het ware wordt opgeslorpt door de handelsactiviteit en aldus als niet afgescheiden activiteit geheel ondergeschikt wordt gemaakt aan de handel, de Pachtwet niet van toepassing is.

Het is volgens de verwerende partij ook de notaris zelf die in eerste instantie de correcte kwalificatie van de overeenkomst dient te analyseren en hiervoor de nodige inlichtingen had dienen te verzamelen. Door de verkoop van het betreffende perceel als zijnde ‘vrij van gebruik’ op 6 oktober 2016 aan te bieden aan het e-voorkooploket heeft deze volgens haar duidelijk te kennen gegeven dat er geen sprake was van een pachtsituatie in de zin van artikel 1 van de Pachtwet en dus zeker ook niet van een pachtsituatie die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 8, 3° van het harmonisatiedecreet van 25 mei 2007. Het voorgaande wordt volgens de verwerende partij bovendien ten eerste gesterkt door het feit dat het betreffende perceel ‘vrij van gebruik’ werd aangeboden.

Ten slotte zou er ook geen enkel bewijs voorliggen van het feit dat het aanbod en de uitoefening van het voorkoopprecht door de verzoekende partij als vermeende pachter correct zouden zijn geschied overeenkomstig artikel 48 van de Pachtwet.

8. In haar laatste memorie voegt de verwerende partij toe dat zij haar voorkooprecht uitoefende op basis van de gegevens die verplicht vermeld stonden in het aanbiedingsdossier van het e-voorkooploket, zoals ingevoerd door de notaris en dus met de vermelding ‘vrij van gebruik’. De overeenkomst van 26 september 2016 hield volgens de verwerende partij een tijdelijke verkoop/aankoopbelofte in, onder een aantal opschortende voorwaarden die geacht werden in het voordeel van de beide partijen te zijn bedongen, zoals de voorwaarde dat, voor het geval het voorgeschreven eigendom het voorwerp zou uitmaken van enig (wettelijk of conventioneel) voorkooprecht, vóór het verstrijken van de termijn waarvoor de verkoopbelofte verleend werd, de zekerheid zou worden verkregen dat de begunstigden van dit recht hun voorkooprecht niet uitoefenen. Bij gebreke aan vervulling van de opschortende voorwaarden zou de optie voor onbestaande worden gehouden.

De verwerende partij leidt hieruit een gebrek aan belang bij het middel af.

Zij vervolgt dat niet bewezen is dat de Vlaamse Landmaatschappij op 12 oktober 2016 als lasthebber van de verwerende partij aan de notaris per e-mail verzocht zou hebben om haar de zogenaamde verkoopovereenkomst te bezorgen. Ook zou het verzoek niet binnen artikel 13, tweede lid, van het harmonisatiedecreet kaderen. Nochtans is de Vlaamse Landmaatschappij in dit dossier niet de begunstigde van het voorkooprecht en komt het opvragen daarvan luidens de tekst van dit artikel uitsluitend toe aan de begunstigde van het voorkooprecht. De gevolgen van het initiatief van de Vlaamse Landmaatschappij kunnen volgens de verwerende partij dan ook niet aan haar worden toegerekend. Men kan er dan ook volgens haar niet van uitgaan dat zij op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing kennis zou hebben gehad van het schrijven van de notaris van 12 oktober 2016 waarin hij aan de Vlaamse Landmaatschappij, en dus niet aan de verwerende partij, mededeelt dat er door zijn medewerkster een vergissing zou zijn gebeurd. Ook in het schrijven van de verwerende partij van 29 november 2016 kan daarvan geen bewijs gevonden

worden. Volgens de verwerende partij blijkt integendeel alleen maar dat dit het eerste contact is tussen de verwerende partij en de notaris van de verzoekende partij, waarin nogmaals de bevestiging kan worden gelezen dat de verwerende partij haar voorkooprecht heeft uitgeoefend louter op basis van het aanbod in het e-voorkooploket, zonder dat haar een onzorgvuldigheid kan worden verweten. Volgens de verwerende partij had zij geen enkele verplichting om een nadere toelichting op te vragen. De info in het aanbiedingsdossier was voor haar duidelijk en zij was in staat om haar voorkooprecht uit te oefenen. Ook werd zij nooit door de notaris van welke vergissing of onregelmatigheid ook officieel ingelicht.

Aangezien er geen sprake is van een “miskenning van het voorkooprecht”, is er -steeds volgens de verwerende partij- ook geen reden voor toepassing van artikel 16 van het harmonisatiedecreet.

Met verwijzing naar artikel 51 van de Pachtwet besluit de verwerende partij ten slotte dat, waar de verzoekende partij zich werkelijk als pachter meent te kunnen manifesteren en zij meent dat haar voorkooprecht als pachter werd miskend, het aan haar toekomt om desgevallend een procedure op te starten, hetgeen zij heeft nagelaten.

Beoordeling

9. Wanneer de betwisting de vaststelling van een subjectief recht betreft, dient de Raad van State, gelet op de artikelen 144 en 145 van de Grondwet, zich wat dat middel of onderdeel ervan betreft onbevoegd te verklaren. Zo is de Raad onbevoegd indien een middel betrekking heeft op de interpretatie van een overeenkomst en de subjectieve rechten die de contractpartijen eraan ontleen.

In zoverre de aangevoerde schending van artikel 47 van de Pachtwet en artikel 8 van het harmonisatiedecreet de Raad van State ertoe zou brengen om zich uit te spreken over de interpretatie van de overeenkomst die op 20 augustus 2015 gesloten werd tussen de verzoekende partij en de eigenaar van

het litigieuze perceel en de vraag of dit een geldige pachtovereenkomst uitmaakt op grond waarvan de verzoekende partij zich op het in voormelde bepalingen bedoelde recht van voorkoop van de pachter overeenkomstig de pachtwet kan beroepen, is de Raad van State onbevoegd om van het middel kennis te nemen.

De exceptie van onbevoegdheid is in die mate gegrond.

Dit doet er evenwel niet aan af dat de verzoekende partij in het zesde middel tevens de nietigverklaring van de bestreden beslissing inzake de uitoefening van het voorkooprecht door de verwerende partij vordert omdat die beslissing volgens haar onwettig is wegens de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en wegens het ontberen van de rechtens vereiste feitelijke grondslag doordat, ondanks de intrekking van de aanbieding van het voorkooprecht en de mededeling dat er sprake was van een vergissing, de verwerende partij toch besloten heeft tot de uitoefening van het voorkooprecht.

Met toepassing van de leer van de afsplitsbare rechtshandeling beschikt de Raad van State over rechtsmacht omdat het besluit van de gedelegeerd bestuurder van de verwerende partij van 24 november 2016 waarmee zij een voorkooprecht uitoefende op het litigieuze perceel kan worden beschouwd als een eenzijdige, afsplitsbare rechtshandeling in de zin van artikel 14, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

10. De exceptie van gebrek aan belang in de laatste memorie van de verwerende partij wegens het niet vervuld zijn van een opschortende voorwaarde voor de aankoopoptie van de verzoekende partij -hetgeen er volgens de verwerende partij toe leidt dat de optie voor onbestaande moet worden gehouden- kon ook reeds in de memorie van antwoord worden geformuleerd en is om die reden niet ontvankelijk.

11. De verwerende partij legt als overtuigingsstuk onder andere een nota van 23 november 2016 aan haar gedelegeerd bestuurder voor die vermeldt:

“2. Probleemstelling

[...]

Een perceel bouwland gelegen te Ranst, 1^o afdeling, Sie C, nr. 224c werd na onderhandse verkoop te koop aangeboden aan Waterwegen en Zeekanaal NV (W&Z) door notaris Ward Van de Poel. De oppervlakte van het aangeboden perceel bedraagt 81.689 m³.

3. Voorstel van oplossing

[...]”.

Het betoog van de verwerende partij als zou zij voorafgaand aan de bestreden beslissing niet op de hoogte zijn geweest van de onderhandse verkoop aan de verzoekende partij, overtuigt dan ook niet en wordt tegengesproken door deze nota, die uitdrukkelijk refereert aan een aankoopbod ‘na onderhandse verkoop’. Bovendien had de notaris uitdrukkelijk gemeld dat de aanbidding “per vergissing” gebeurde.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat het bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De overheid is onder meer verplicht om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk te onderzoeken, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Door ondanks de mededeling van de instrumenterende notaris dat het voorkeepsrecht verkeerdelijk werd aangeboden, gelet op het feit dat het eigendom verpacht blijkt te zijn aan de koper, alsnog op 24 november 2016 zonder meer te beslissen het voorkeepsrecht uit te oefenen, heeft de verwerende partij dan ook gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Minstens getuigt het van een onzorgvuldige besluitvorming dat de verwerende partij, ingelicht over het feit dat er blijkbaar geen andere methode was voorzien om een vergissing inzake de aanbidding van het voorkeepsrecht te corrigeren op het e-voorkeepsloket, zich

hierover niet nader blijkt te hebben bevraagd bij het e-voorkooploket alvorens over te gaan tot de beslissing om het voorkeepsrecht uit te oefenen. Aldus blijkt niet dat zij de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft onderzocht.

Overeenkomstig artikel 13, tweede lid, van het harmonisatiedecreet kan iedere begunstigde, in geval van verkoop uit de hand binnen de termijn van zestig dagen de instrumenterende ambtenaar verzoeken om aanvullende informatie of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of van het ontwerp van authentieke akte waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De instrumenterende ambtenaar bezorgt die informatie of inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager.

Artikel 16 van het harmonisatiedecreet regelt vervolgens de procedure in geval van miskenning van het voorkeepsrecht. Deze bepaling luidt als volgt:

“§ 1. In geval van miskenning van het voorkeepsrecht heeft de begunstigde het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

Zijn er twee of meer begunstigten, dan is enkel ontvankelijk, de eis ingesteld door de begunstigde die het voorkeepsrecht had uitgeoefend. Werd het voorkeepsrecht echter niet of niet geldig aangeboden, dan beslist de Vlaamse Regering, op vraag van de meest gereede partij, welke begunstigde de eis tot indeplaatsstelling of schadevergoeding mag instellen. De Vlaamse Regering beslist in functie van het belang van elke begunstigde bij de uitoefening van het voorkeepsrecht voor het betrokken perceel.

§ 2. De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop aan het e-voorkooploket conform artikel 15. Werd de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn één jaar nadat de akte is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

§ 3. De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde is slechts gebonden aan de

verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis. Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

§ 4. De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20 percent van de prijs”.

Indien de verwerende partij het oneens was met het oordeel van de instrumenterende notaris, had zij aldus de in voormeld artikel 16 voorziene procedure kunnen toepassen.

Het middel is in die mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de gedelegeerd bestuurder van de Vlaamse Waterweg van 24 november 2016 waarmee een voorkooprecht werd uitgeoefend op een perceel gelegen te Ranst, ter plaatse gekend als ‘Schaepsvonder’, kadastraal gekend als eerste afdeling, sectie C, nummer 224/C P0000 met een oppervlakte van 81.689m².

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 een rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

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

Eric Brewaeys,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Eric Brewaeys