

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 66.782 van 16 juni 1997
in de zaak A. 73.904/IV-16.599.**

In zake : de b.v.b.a. CD-GAZ BELGIE,
gevestigd te OPGLABBEEK,
Industrieweg Noord 1125

tegen :

de gemeente OPGLABBEEK.

tussenkommende partij :

de n.v. CREYNS,
gevestigd te OPGLABBEEK,
Geensstraat 1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE IVe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. CD-GAZ BELGIE op 7 april 1997 ingediend heeft om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van "de beslissing van de gemeenteraad van Opglabbeek dd. 20.01.1997 waarbij de gemeenteraad besliste het perceel grond, gelegen te Opglabbeek, Industrieweg Noord, met een grootte van 1 ha 78 a en 30 ca te verkopen aan de NV CREYNS (...)" ;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op de artikelen 17 en 18;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 28 april 1997 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 mei 1997;

Gehoord het verslag van Staatsraad A. VANDENDRIESSCHE;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Y. PAULUSSEN, die loco Advocaat J. DRIESSEN verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat A. BYNENS, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat E. GOVAERTS, die loco Advocaat T. ICKMANS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het, wat het beschikkend gedeelte betreft, eensluidend advies van Auditeur F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. CREYNS met een verzoekschrift van 25 april 1997 vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat de verzoekende partij op 1 september 1995 van de verwerende partij een perceel grond uit het gemeentelijk industrieterrein gekocht heeft; dat de verzoekende partij voorhoudt dat de verwerende partij haar toen in een gentlemen's agreement uitzicht gaf op de mogelijkheid van aankoop van aangrenzende percelen dat de verwerende partij dit evenwel betwist en dat de verzoekende partij geen enkel bewijs van haar stelling levert; dat de verzoekende partij in een brief van 5 november 1996 aan de verwerende partij medegedeeld heeft er zich over te verbazen dat de gemeente, tegen de verklaringen ten tijde van de voormelde grondaankoop in en zonder enige vorm van overleg het naast haar eigendom gelegen perceel toegezegd zou

hebben aan een andere ondernemer, terwijl zijzelf nood had aan bijkomende ruimte en een "uitbreiding (...) in de breedte" van haar perceel ambieerde; dat de verwerende partij geantwoord heeft "een uitbreiding van CD-GAZ (...) uiteraard bespreekbaar (te vinden) voor zover het een uitbreiding betreft op de achterliggende gronden" en dat "de vestiging van een nieuw bedrijf (...) voor ons eveneens bespreekbaar (is), maar dan op een andere locatie op het industrieterrein"; dat zij daar in een brief van 10 januari 1997 aan toegevoegd heeft dat zij nooit enige verkoopbelofte gedaan heeft, dat zelfs de vraag naar het toekennen van een optierecht geweigerd werd en dat de verzoekende partij, wetende dat onderhandelingen gevoerd werden met de tussenkommende partij, nooit een bod aan de gemeente gedaan heeft zodat haar interesse "zeer vaag" is gebleven; dat de ontvanger van de registratie te Bree in een schattingsverslag van 16 december 1996 de waarde van het betrokken perceel (1 ha 78 a 30 ca) vastgesteld heeft op 6.240.500 BEF; dat het college van burgemeester en schepenen, zich daarvoor steunend op een beslissing van de gemeenteraad van 12 december 1972 naar luid waarvan het schepencollege de opdracht krijgt, voor de verkoop van industriegronden, "onmiddellijk de nodige schikkingen te treffen tot samenstelling van een volledige bundel ten einde de verkoop mogelijk te maken", op 20 december 1996 de verkoopovereenkomst met de tussenkommende partij ondertekend heeft, onder de opschortende voorwaarde dat de verkoop zou goedgekeurd worden door de gemeenteraad; dat de gemeenteraad op 20 januari 1997 besloten heeft, met de beslissing waarvan thans de schorsing van de tenuitvoerlegging gevorderd wordt, het perceel industriegrond onderhands aan de tussenkommende partij te verkopen tegen de prijs van 6.240.500 BEF; dat aan de bestreden beslissing volgende overwegingen voorafgaan :

"Gelet op de omzendbrief van 01.10.1992, kenmerk 022.01.20/G.J.L.M., van de Gouverneur van de provin-

cie Limburg, 2de Directie, houdende onderrichtingen inzake de verkoop van industriegronden,

Gelet op de raadsbeslissing van 12.12.1972, waarbij in principe besloten werd tot verkoop van industriegrond,

Overwegende dat CREYNS NV, Geensstraat 1 3660 Opglabbeek, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer Mathijs CREYNS, het hierna beschreven goed wenst aan te kopen : een perceel grond, gelegen te Opglabbeek, Industrierweg-Noord, gekadaastreerd zoals vermeld in het schattingsverslag d.d. 16.12.1996 van de heer Ontvanger van Registratie te Bree en met een omvang volgens opmetingsplan nr. 10374/1996 van 11.12.1996 van de beëdigde landmeter-expert Essers van Bree ter grootte van 1ha 78a 30ca,

Overwegende dat het in vorige alinea beschreven goed gelegen is op de industriezone Genk-Noord, vastgelegd bij K.B. van 03.04.1979 over het gewestplan Hasselt-Genk.

Overwegende dat de gemeente de verkoopopbrengst wenst aan te wenden voor de financiering met eigen middelen van een aantal buitengewone uitgaven.

Gelet op het schattingsverslag van 16.12.1996 van de heer Ontvanger van Registratie te Bree,

Gelet op de bijgevoegde, door beide partijen op 20.12.1996 ondertekende verkoopbelofte, waarbij de prijs van het te verkopen goed wordt vastgesteld op 6.240.500,-fr,

Met 18 stemmen voor, 0 tegen bij 0 onthoudingen";

Overwegende dat de verwerende partij zowel de tijdigheid van de vordering tot schorsing als het belang van de verzoekende partij betwist; dat de Raad van State het onderzoek van die excepties terzijde laat omdat, zoals hierna blijken zal, de vordering moet verworpen worden wegens het niet voldaan zijn aan één van de grondvoorwaarden die voor het bevelen van de schorsing vereist zijn, te weten het aanvoeren van ernstige middelen die tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden en het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing;

Overwegende, wat de eerstgenoemde grondvoorwaarde betreft, dat de verzoekende partij in een hoofd-

stuk "rechtsmiddelen" aanvoert dat de verwerende partij in het verleden aan de kopers van gronden in de industriezone -ook aan haar, en daaromtrent biedt zij een getuigenbewijs aan- beloofd heeft bij volgende verkopen eerst aan de aangrenzende eigenaars de mogelijkheid te bieden de gronden aan te kopen, dat de gemeente "reeds jaren" die belofte nakomt zodat, te dezen, ook zij er mocht op rekenen als eerste de mogelijkheid te krijgen het stuk grond, gelegen naast haar eigendom, aan te kopen; dat zij betoogt dat, door de gedane belofte niet na te komen en af te wijken van haar vaste gedragslijn, de verwerende partij het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel geschonden heeft; dat zij ook het gelijkheidsbeginsel geschonden acht doordat zij, hoewel zij zich in dezelfde omstandigheden bevindt als de eigenaars die voordien gronden aangekocht hebben, niet de mogelijkheid geboden gekregen heeft als eerste het aangrenzend perceel te kopen;

Overwegende dat de verwerende partij opmerkt dat zij "nooit enige toezegging aan welke onderneming dan ook gedaan (heeft) m.b.t. een voorkooprecht of optie op aangrenzende percelen", dat de verzoekende partij zelfs toegeeft dat een optie haar bij de aankoop van het vroeger aangekocht perceel uitdrukkelijk werd geweigerd, dat de omstandigheid dat een aantal ondernemingen een aangrenzend perceel daadwerkelijk aangekocht hebben de stelling van de verzoekende partij niet bewijst en dat, als er dan al van zo een politiek bij de gemeente sprake kan zijn geweest, dit dagtekent uit een tijd waarin het aanbod van industriegronden de vraag overtrof terwijl in de huidige constellatie de vraag naar industriegronden toegenomen is; dat zij daaraan toevoegt dat de onderhandelingen met de tussenkomen de partij reeds sinds 1996 aan de gang waren en dat de verzoekende partij dan nog nagelaten heeft interesse te betonen, terwijl, wanneer de verzoekende partij in de eindfase van de onderhande-

lingen haar interesse liet blijken, de gemeente haar geantwoord heeft een uitbreiding naar de achterliggende gronden bespreekbaar te achten;

Overwegende dat de tussenkomenende partij opmerkt dat zij nooit kennis gekregen heeft van een "recht van voorkoop (...) zoals voorgehouden en ten onrechte beweerd" door de verzoekende partij;

Overwegende dat de verzoekende partij met een aldus omschreven middel wil erkend zien dat zij met betrekking tot de verkoop van het aan haar eigendom grenzend perceel een recht van voorrang bezit op eigenaars van niet aangrenzende percelen; dat het dus niet haar bedoeling lijkt vastgesteld te zien dat het bestuur alle kandidaat-kopers van een perceel industriegrond op dezelfde wijze moet behandelen, maar wel dat zijzelf als eerste de mogelijkheid krijgt om, in haar hoedanigheid van aanpalende eigenaar, het bewuste goed aan te kopen; dat zij dat wil bekomen door vastgesteld te zien dat de verwerende partij het bij haar gewekte vertrouwen beschaamd heeft en dat zij ongelijk behandeld is ten overstaan van de eigenaars die eerder wel degelijk vóór alle anderen de mogelijkheid gekregen hebben aanpalende percelen aan te kopen;

Overwegende dat, opdat sprake zou kunnen zijn van de schending van het vertrouwensbeginsel, de verzoekende partij in de eerste plaats aannemelijk moet maken dat de verwerende partij daadwerkelijk bij haar een rechtmatig vertrouwen heeft opgewekt; dat het eerste wat zij daarvoor moet aantonen is dat zij van een daartoe bevoegd orgaan van de gemeente enige toezegging heeft bekomen die in haren hoofde de mening wettigde dat zij vóór alle anderen de mogelijkheid zou krijgen het perceel waarover onderhavige betwisting gaat aan te kopen; dat de verzoekende partij in de huidige stand van de rechtspleging die aanwijzingen niet voorlegt; dat het

aanbod van een getuigenverhoor dienaangaande wordt afgewezen omdat de verzoekende partij geen duidelijkheid verschaft over de precieze gegevens die zij door middel van het getuigenverhoor wenst te bewijzen zodat de Raad van State niet vermag zich te beraden over het nut van het gedane aanbod;

Overwegende dat de verzoekende partij het bij haar gewekte vertrouwen ook niet kan steunen op de constante praktijk van het gemeentebestuur in het verleden; dat immers, zoals de verwerende partij opmerkt, de omstandigheid dat in het verleden een aantal eigenaars van gronden in de industriezone nadien een aan hun eigendom grenzend perceel aangekocht hebben, op zich niet bewijst dat zij bij die verkoop voorrang hebben gekregen en dat hoe dan ook de verwerende partij in haar nota met opmerkingen wijst op de gewijzigde economische omstandigheden ten aanzien van de verkoop van industriegronden;

Overwegende dat in de gegeven omstandigheden ook de schending van het gelijkheidsbeginsel, zoals het door de verzoekende partij ontwikkeld is, niet kan aangenomen worden; dat zij immers niet aantoont dat de eigenaars die eerder een aangrenzend perceel hebben aangekocht wel degelijk een voorrang hebben genoten en evenmin dat zij zich in dezelfde situatie bevindt als die eigenaars; dat het middel niet ernstig is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. CREYNS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De beslissing over de tenlasteneming van de kosten wordt voorbehouden.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien juni 1900 zevenennegentig, door :

de H.	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
		wnd. voorzitter,
Mevr.	A. WIJNANTS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. WIJNANTS.

A. VANDENDRIESSCHE.